

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

www.administrator24.info

ISSN 2545-0794
Indeks 320390

Cena 65 zł (w tym 8% VAT)
Rok wydania XXXVI

7-8/2026

reklama



Fine Fresco
FARBY WEWNĘTRZNE
Z ATESTEM HIGIENICZNYM PZH

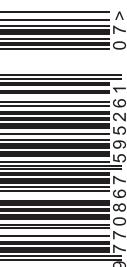
Fine Factory Sp. z o.o.
ul. Torowa 4
45-073 Opole
www.ffbudowlany.pl

**ŚCIANY
PEŁNE
DOBREJ
ENERGII!**

**Znajdź
swój
unikalny styl
w paletcie
Fine Fresco**

WWW.FFBUDOWLANY.PL

PRODUKT Z ATESTEM



**Wypowiedzenie
umowy przez
najemcę**

s. 16

**Co zmienia
dyrektywa
EPBD?**

s. 64

**Wykorzystanie AI
w zarządzaniu i obrocie
nieruchomościami**

s. 72



Technologie dachów zielonych



**Termomodernizacja
obniża koszty
na lata!**

**Mieszkańcy poczują
termiczny komfort
i niższe koszty.
Budynki zyskają wyższy
standard i trwałą wartość.**



Korzyści z inwestycji realizowanej z nami



Niższe koszty
energii
i ogrzewania



Wyższy standard
wizualny
nieruchomości



Elastyczne
formy wypłaty
środków
z kredytu



Splata
dopasowana
do możliwości
Wspólnoty
lub Spółdzielni



Zabezpieczenia
dopasowane
do projektu



Karencja
ułatwiająca
start inwestycji

- Oferujemy szeroki wybór pakietów rachunków i kredytów
- Wspieramy inicjatywy mieszkaniowe
- Stawiamy na finansowanie **termomodernizacji** oraz remontów
- Upraszczamy procedurę finansowania instalacji odnawialnych źródeł energii z grantem OZE Banku Gospodarstwa Krajowego
- **Finansujemy do 100%** wartości planowanych kosztów przedsięwzięcia
- Indywidualnie negocjujemy warunki finansowania
- Posiadamy **zespół Doradców** wyspecjalizowanych w obsłudze **Wspólnot i Spółdzielni Mieszkaniowych**

Więcej informacji na temat oferty Banku Pocztowego S.A. skierowanej do Wspólnot i Spółdzielni Mieszkaniowych pod numerami: **783 994 345, 519 045 528** oraz na naszej stronie internetowej **<https://www.pocztowy.pl/instytucje>**

Reklama nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego.



SPIS TREŚCI

WYDARZENIA

- 8 ZMP ocenia projekt nowego podatku od mieszkań
- 8 Prawie 2,5 tys. mieszkań w ramach SIM
- 8 Stopy procentowe w lipcu bez zmian
- 9 Spółdzielnie mieszkaniowe uzyskują trwałe prawo do gruntu
- 9 Barometr Branży Nieruchomości 2026 – trzecie edycja
- 9 Zmiany w programie „Czyste Powietrze”
- 10 Zmiany w funkcjonowaniu mieszkalnictwa społecznego
- 12 Wyższy podatek od nieruchomości w 2027 roku
- 12 Letnie zagrożenia pogodowe – apel do zarządców i mieszkańców

PRAWO

- 14 Odpowiedzialność deliktowa zarządcy – *Joanna Gabriela Król*
- 16 Wypowiedzenie umowy przez najemcę w trybie natychmiastowym – *Paweł Puch*
- 20 Obowiązek utrzymania należytego stanu budynku – *Paweł Puch*
- 24 Naruszenie stosunków wodnych przez właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej – *Agnieszka Żelazna*

FINANSE

- 28 PCC od sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości – *Aneta Mościcka*
- 29 Opodatkowanie przychodu ze sprzedaży nieruchomości w ramach umowy zamiany – *Aneta Mościcka*
- 30 Skutki podatkowe sprzedaży odziedziczonych nieruchomości – *Aneta Mościcka*
- 31 Skutki podatkowe zbycia nieruchomości po rozwiązaniu umowy dożywocia – *Aneta Mościcka*

ZABYTKI

- 33 Finansowanie prac przy zabytkach – *Ewelina Stańczyk-Malicka*
- 34 Relacje z lokatorami i właścicielami zabytkowych budynków – *Ewelina Stańczyk-Malicka*

- 35 Obowiązki właściciela zabytku w orzecznictwie – *Ewelina Stańczyk-Malicka*
- 36 Praktyczne aspekty zarządzania zabytkowymi kamienicami – *Ewelina Stańczyk-Malicka*
- 40 Zarządzanie zabytkową kamienicą – *Ewelina Stańczyk-Malicka*
- 41 Zmiana funkcji zabytkowych kamienic – *Ewelina Stańczyk-Malicka*

EKSPLLOATACJA

- 44 Edukacja konsumentów ciepła a koszty ogrzewania mieszkań – *Kazimierz Dudziński*
- 48 Przegląd ciepłomierzy
- 52 **STOP SMOG:** Nie nadążamy za klimatem! – *Helena Śpiewak*
- 55 Pomieszczenia odpadów w budynkach wielorodzinnych – zapachy, wentylacja, utrzymanie czystości i eksploatacja – *Damian Czernik*

ZARZĄDZANIE

- 58 Remont, budowa i rozbudowa parkingu – *Przemysław Gogojewicz*
- 64 Ślad węglowy budynku w całym cyklu życia – co zmienia dyrektywa EPBD? – *Daniel Owczarczyk*
- 69 Polski najem w kłinczu – ochrona lokatorów czy paraliż rynku?
- 72 Wykorzystanie AI w zarządzaniu i obrocie nieruchomościami – analiza ryzyk prawnych, operacyjnych i etycznych – *Maciej Kamiński*

PULS SPÓŁDZIELNI

- 74 Obowiązki właściciela lub zarządcy domu jednorodzinnego – *Jacek Frydryszak*

POCZTA ADMINISTRATORA

- 77 Montaż klimatyzacji w lokalach mieszkalnych – *Wojciech Konieczny*

INFORMATOR

- 78 Konferencje i szkolenia
- 78 Indeks firm

ADMINISTRATOR I MENEDŻER
Nieruchomości

Grupa
MEDIUM

Wydawca

GRUPA MEDIUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Adres redakcji

04-112 Warszawa, ul. Karczewska 18
tel. 22 512 60 93, faks 22 468 84 76
redakcja@administrator24.info
www.administrator24.info

Redaktor naczelna

Sabina Augustynowicz
saugustynowicz@administrator24.info

Sekretarz redakcji

Agnieszka Górską
agorska@administrator24.info

Redaktor portalu

Julita Prządka
jprzadka@administrator24.info

Redakcja

M. Banacki, K. Cichowski, J. Frydryszak,
P. Gogojewicz, M. Kamiński, J. Kowszuk,
A. Mościcka, P. Patka, P. Puch, J. Rubin,
E. Śleszyńska, H. Śpiewak, A. Żelazna

Reklama i marketing

tel. 22 810 28 14, 22 512 60 70
Dyrektor biura reklamy

Joanna Grabek

jgrabek@medium.media.pl

Reklama w czasopiśmie

Irena Kacprzak
ikacprzak@administrator24.info
Janina Rubin

jrubin@administrator24.info

Barbara Chrapek

bchrapek@administrator24.info

Reklama w portalu

Agnieszka Piksa
apiksa@administrator24.info

Prenumerata, dystrybucja i kolporter

Aneta Cartailier

tel. 22 512 60 50

acartailier@medium.media.pl

Szkolenia

tel. 22 512 60 74

szkolenia@medium.media.pl

Administracja

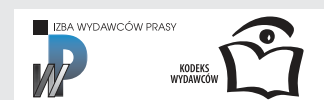
Danuta Ciecierska (HR)

Redakcja nie zwraca tekstów niezamówionych i zastrzega sobie prawo do ich redagowania, skracania oraz opatrywania własnymi tytułami. Za treść ogłoszeń redakcja ponosi odpowiedzialność w granicach wskazanych w ust. 2 art. 42 ustawy Prawo prasowe. Redakcja ma prawo odmówić publikacji bez podania przyczyn. Wszystkie prawa zastrzeżone © by Grupa MEDIUM. Rozpowszechnianie opublikowanych materiałów bez zgody wydawcy jest zabronione. Jeśli nie napisano inaczej, zdjęcia pochodzą z zasobów Adobe Stock

ISSN 2545-0794

Nakład 7 000 egz.

Prenumeratę można zakupić u Wydawcy oraz przez Garmond Press i Kolporter.



SAMSUNG



Niezawodne ogrzewanie w każdych warunkach

Odkryj komercyjne pompy ciepła Samsung

Samsung dostarcza nowoczesne rozwiązania do ogrzewania i produkcji ciepłej wody użytkowej również dla budynków wielorodzinnych i przestrzeni komercyjnych. Sprawdź ofertę pomp ciepła dużej mocy oraz rozwiązania kaskadowe dla pomp ciepła EHS dopasowane do potrzeb każdego klienta.

Odnajdź swój komfort.

Dowiedz się więcej na
samsung-climatesolutions.com





Lato pachnące miętą. A po nim?



Przyjdzie czas przebudzenia powakacyjnego i skoczenia w inny wartki nurt – codziennego życia, rodziny z całym bagażem radości i kłopotów, pracy, która podobno uszlachetnia, ale bywa też przyczyną licznych stresów. Notabene, polscy pracownicy należą do najbardziej zestresowanych na świecie. Mamy jeden z najwyższych wskaźników stresu. Tak przynajmniej wynika z badań firmy Extended DISC. Jest on zdecydowanie wyższy niż wśród menedżerów z Niemiec, Hiszpanii czy Wielkiej Brytanii. Te same badania wskazują również, że jako naród jesteśmy niepokorni i kłótlivi, a zarazem mocno nastawieni na wyniki. Czy jest to powód do stresu? Owszem, okazuje się, że tak, zwłaszcza że nie potrafimy sobie ze stresem radzić.

Warto więc podczas urlopu wrzucić na luz i ładować akumulatory, bo energia, którą uda się zgromadzić, będzie musiała wystarczyć na kolejny rok, równie pracowity co poprzedni, ani bynajmniej nie spokojniejszy.

Wybory parlamentarne co prawda za rok, ale trudno oprzeć się wrażeniu, że kampania wyborcza nie skończyła się wraz z poprzednimi wyborami. Nieustająco arena polityczna kipi złyymi emocjami, a stojący w szranki politycy dostarczają nam czasami wątpliwych atrakcji, potwierdzając zresztą wspomniane wyżej wyniki badań. Piszę te słowa z lekkim przekąsem i jednocześnie z niepokojem. Nic bowiem nie zapowiada, że kampania będzie prowadzona spokojnie, godnie, z poszanowaniem zasad i reguł uczciwej rywalizacji.

Na razie jednak, ten czy ów polityk uderza w patriotyczną nutę. A patriotyzmu, proszę Państwa, nauczyć się nie da, bo z nim jak z etyką – etycznym się jest, a nie bywa. A patriotyzm? To stan ducha, emocji, czasami uniesienia. Patriotyzm trzeba najpierw czuć, a potem rozumieć. Jeśli jest odwrotnie – to tylko egzaltacja. A zrozumieć to wiedzieć. Posiąść prawdziwą wiedzę o nas samych, o historii, tej chwalebnej i tej trochę mniej bohaterskiej; o bohaterach nie tylko tych walczących z bronią w rękę, o naszej ziemi i jej historii, o architekturze i materialnych zabytkach, o... wszystkim, co polskie.

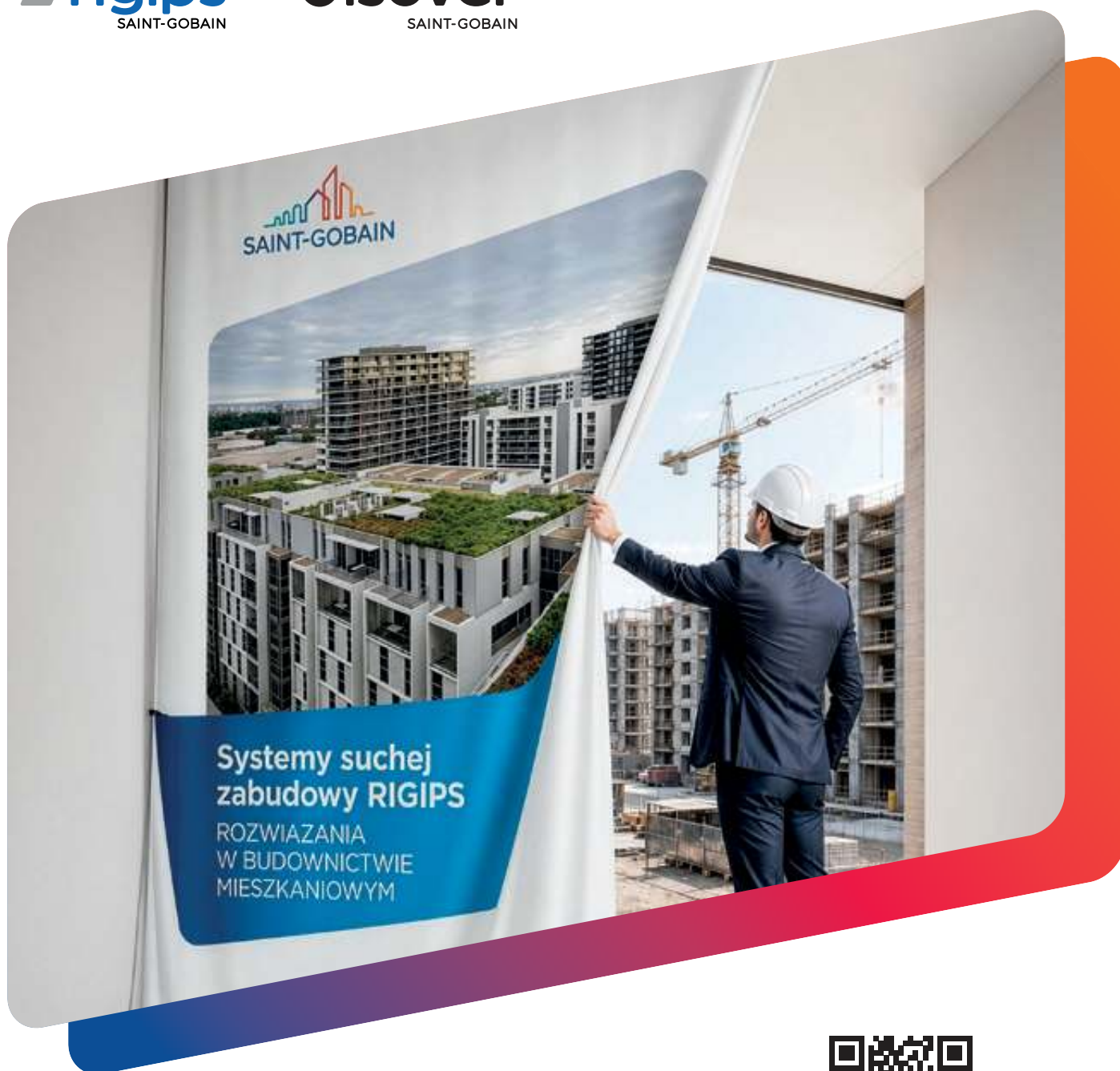
Poniosło mnie. Zadęłam w surmy bojowe, by dać upust własnej egzaltacji, ale – sprowadzając rzecz do normalnych wymiarów – uczmy się siebie nawzajem, naszego miasta, naszej dzielnicy, naszej ulicy, naszych sąsiadów. I nie zapominajmy, że to, co robimy, robimy nie tylko dla siebie. A parlamentarzyści w tej materii – działania na rzecz innych – mają szczególnie wiele do zrobienia.

Mogę spotkać się z zarzutem, że takich ostrych spostrzeżeń, sformułowań nie powinno się podrzucać jako tematu do przemyśleń latem, które (jak w wakacyjnej piosence) powinno pachnieć miętą i mieć kolor malin. Ale po lecie przyjdzie jesień, a wraz z nią – brak czasu na przemyślenia. Rzucimy się znowu w wir życia zawodowego i zestresowani, przemęczeni, będziemy już tylko czekać na kolejne lato.

Z poważaniem

Sabina Augustynowicz

redaktor naczelna



**Kiedy harmonogram
zderza się ze ścianą,
liczy się sprawdzony
system.**



**ODKRYJ
KATALOG**

Poznaj sprawdzone systemy, które przyspieszają realizację,
zmniejszają zużycie materiałów i obniżają koszty transportu.

Sprawdź nowy katalog dla deweloperów, którzy liczą
każdy dzień budowy.



Prawie 2,5 tys. mieszkań w ramach SIM

Obecnie 2,3 tys. mieszkań zostało oddanych do użytkowania, w budowie jest ponad 7,5 tys. mieszkań, a ponad 30 tys. to cel do 2030 roku – tak kształtuje się bilans programu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych. Widać zatem pewne przyspieszenie w segmencie budownictwa społecznego.

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej informuje, że w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) realizowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości oddano do użytku 2,3 tys. mieszkań, a 7733 mieszkania są w trakcie budowy.

Mieszkania te są w bardzo dobrym standardzie. Przeznaczone są dla osób, których nie stać na kupno własnego mieszkania lub takich, których nie stać na zapłacenie czynszu komercyjnego. Ponadto społeczne budownictwo mieszkaniowe próbuje rozwiązać problem wyludniania się Polski lokalnej. Chodzi o to, aby mieszkańcy mniejszych i średnich miast mogli dostać mieszkania i chcieli w nich zostać.

KPO wspiera budownictwo społeczne

Z Krajowego Planu Odbudowy przeznaczono 725 mln zł na zwiększenie dostępu do mieszkań na wynajem dla osób o niższych dochodach. Ponadto środki te inwestowane są także w poprawę efektywności energetycznej już istniejących budynków wielorodzinnych. Do tej pory zmodernizowano prawie 4 tys. budynków na terenie Polski, a docelowo będzie ich 11 tys.

za: gov.pl

Stopy procentowe w lipcu bez zmian

Rada Polityki Pieniężnej zostawiła stopy procentowe bez zmian. Po zakończonym 8 lipca 2026 roku posiedzeniu główna stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego pozostała na poziomie 3,75 proc.

Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła stóp procentowych w lipcu 2026 roku. Główna stopa procentowa NBP, stopa referencyjna, została utrzymana na poziomie 3,75 proc. Stopa depozytowa wynosi 3,25 proc., stopa lombardowa – 4,25 proc., stopa redyskontowa

ZMP ocenia projekt nowego podatku od mieszkań

Projekt wprowadzający nowy sposób opodatkowania mieszkań wywołuje coraz większe kontrowersje. Związek Miast Polskich ocenia, że proponowane przepisy nakładają na gminy nowe obowiązki, nie zapewniając jednocześnie odpowiednich narzędzi, finansowania ani dostępu do danych.

Do Sejmu został skierowany poselski projekt nowelizacji ustawy o podatkach i opłatach. Zakłada on odejście od obecnego sposobu naliczania podatku od nieruchomości mieszkalnych, opartego na powierzchni lokalu, na rzecz systemu uwzględniającego wartość nieruchomości oraz liczbę mieszkań i domów należących do podatnika.

Projekt przewiduje pozostawienie preferencyjnego opodatkowania dwóch pierwszych nieruchomości mieszkalnych, natomiast właściciele trzeciego i kolejnych mieszkań mieliby płacić znacznie wyższy podatek, naliczany od wartości nieruchomości. Rozwiązanie określone jest jako forma podatku katastralnego.

ZMP: projekt wymaga poprawek

Przeciwko proponowanemu rozwiązaniu wystąpił Związek Miast Polskich. Zdaniem ZMP dokument nie zawiera rzetelnej oceny skutków finansowych i organizacyjnych dla jednostek samorządu terytorialnego. Projekt powinien zostać poddany ponownym konsultacjom z organizacjami samorządowymi oraz uzupełniony o rzetelną ocenę skutków regulacji i rozwiązania zapewniające gminom możliwość prawidłowego wykonywania nowych obowiązków.

Jak wskazuje ZMP, projekt nakłada na organy podatkowe gmin nowe obowiązki związane z ustalaniem wartości nieruchomości oraz liczby mieszkań i domów posiadanych przez podatnika w skali całego kraju. Samorządowcy zwracają uwagę, że jednocześnie projekt nie przewiduje narzędzi informatycznych umożliwiających weryfikację takich da-

nych, nie gwarantuje dostępu do odpowiednich rejestrów ani nie zapewnia finansowania kosztów wdrożenia nowych przepisów.

Autorzy projektu argumentują, że celem zmian jest poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym. Jak wskazano w uzasadnieniu projektu, od wielu lat w Polsce utrzymuje się strukturalna nierównowaga pomiędzy dostępnością mieszkań a możliwościami finansowymi części społeczeństwa, co utrudnia zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

Projekt ma odpowiadać na kilka kluczowych problemów: niedobór dostępnych cenowo mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, wysokie koszty najmu, nieefektywne wykorzystywanie zasobów mieszkaniowych oraz spekulacyjny obrót nieruchomościami, prowadzący do wzrostu cen mieszkań.

Podatek zależny od wartości nieruchomości

Najważniejszą zmianą przewidzianą w projekcie jest odejście od opodatkowania zależnego od powierzchni nieruchomości. Podstawą naliczenia podatku miałyby być wartość budynku jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, a wysokość stawki byłaby uzależniona od liczby posiadanych nieruchomości.

Projekt przewiduje następujące stawki:

- » 0,02 proc. wartości nieruchomości dla pierwszego i drugiego mieszkania lub domu należącego do podatnika;
- » 0,5 proc. wartości dla trzeciej i każdej kolejnej nieruchomości w pierwszym roku obowiązywania nowych przepisów;
- » następnie stawka miałyby wzrastać o 0,1 punktu procentowego rocznie, aż do osiągnięcia maksymalnego poziomu 1,5 proc. wartości nieruchomości.

Nowe przepisy miałyby wejść w życie w 2027 roku.

za: portalsamorzadowy.pl

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA. DZIAŁALNOŚĆ, ROZLICZENIA, PODATKI

Eugenia Śleszyńska



Wydawnictwo:
Wolters Kluwer
Polska
ISBN:
978-83-8223-831-0

Rok publikacji: 2021
Stan prawny na
31 marca 2021 r.

Wydanie: 4
Seria:
Prawo w praktyce
Okładka: miękka
Format: B5
Liczba stron: 1376



Spółdzielnie mieszkaniowe uzyskają trwałe prawo do gruntu

Stały Komitet Rady Ministrów przyjął projekt ustawy regulujący kwestie gruntów spółdzielni mieszkaniowych. Projekt ma umożliwić spółdzielniom uzyskanie trwałego prawa do gruntów. Mieszkańcy natomiast mają uzyskać pełne prawa do korzystania z lokali – zakładanie ksiąg wieczystych czy finansowanie zakupu kredytem hipotecznym.

Nowe przepisy rozwiążą aktualny od czasów transformacji ustrojowej problem braku praw do niektórych gruntów, na których spółdzielnie wzniosły w przeszłości budynki mieszkalne. Z szacunkowych danych wynika, że dotyczy to około 120 spółdzielni mieszkaniowych i około 100 tys. posiadaczy praw do lokali spółdzielczych.

Najważniejsze rozwiązania w projekcie

Na mocy nowych przepisów spółdzielnie zyskają trwałe prawo do gruntu, a mieszkańcy – możliwość zakładania ksiąg wieczystych i ustanawiania odrębnej własności lokali.

Nowe przepisy to też znaczący krok w kierunku budownictwa społecznego. Uregulowa-

ne dzięki nim niezabudowane grunty w posiadaniu spółdzielni będzie można przeznaczyć pod inwestycje o charakterze społecznym.

Najistotniejsze założenia:

- » przyznanie roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego spółdzielniom, które dotychczas nie miały tytułu do gruntu;
- » możliwość wyboru ścieżki administracyjno-prawnej realizacji roszczenia przez spółdzielnie, które wciąż nie posiadają prawa do gruntu;
- » gwarancje ochrony przed bezczynnością organów i przewlekłością postępowań;
- » zwolnienie spółdzielni ze świadczeń za bezumowne korzystanie z gruntu na czas trwania postępowania;
- » dodatkowe mechanizmy podnoszące efektywność gospodarowania nieruchomościami przez spółdzielnie.

Po uzgodnieniach międzyresortowych i konsultacjach publicznych projekt trafi pod obrady Rady Ministrów, a następnie do Sejmu.

za: gov.pl

Barometr Branży Nieruchomości 2026 – trzecie edycja

Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami we współpracy z Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie zapraszają do udziału w trzeciej edycji Barometru Branży Nieruchomości 2026 – ogólnopolskiego badania, którego celem jest diagnoza aktualnej sytuacji rynkowej oraz identyfikacja kluczowych trendów i prognoz dla sektora zarządzania nieruchomościami.

Barometr Branży Nieruchomości to cykliczne badanie opinii ekspertów rynku, które dostarcza wiarygodnych danych na temat kondycji sektora zarządców nieruchomości. Raport końcowy prezentuje nastroje branży, kierunki rozwoju oraz wyzwania przed nimi stojące.

Inicjatywa stanowi cenne źródło wiedzy dla zarządców nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych oraz innych uczestników rynku. Wyniki badania pozwolą lepiej zrozumieć wyzwania stojące przed branżą, a także określić kierunki jej dalszego rozwoju.

Cel badania:

- » analiza bieżącej kondycji rynku zarządzania nieruchomościami w Polsce,
- » identyfikacja trendów i nastrojów wśród zarządców,
- » opracowanie rzetelnych prognoz na najbliższe miesiące,
- » wsparcie rozwoju sektora poprzez dostarczenie wiarygodnych danych i analiz.

Weź udział w badaniu i podziel się swoimi doświadczeniami – formularz dostępny <https://kign.pl/barometr-branzy-nieruchomosci-2/>

Udział w badaniu jest anonimowy, a jego wyniki zostaną zaprezentowane w formie raportu branżowego. Termin udziału: ankietę można wypełniać do 31 lipca 2026 r.

Zachęcamy do udziału i współtworzenia jednego z najważniejszych opracowań dotyczących rynku nieruchomości w Polsce. Państwa opinia ma realny wpływ na kształtowanie przyszłości branży.

za: KIGN

weksli wynosi 3,8 proc., a stopa dyskontowa weksli – 3,85 proc. Rada Polityki Pieniężnej w tym roku obniżyła stopy procentowe tylko raz, na początku marca, o 0,25 pkt proc.

Zgodnie z oczekiwaniami

Lipcowa decyzja Rady Polityki Pieniężnej nie zaskoczyła analityków rynku finansowego. Eksperci już wcześniej prognozowali, że bank centralny powstrzyma się od jakichkolwiek ruchów w środku lata. Powodem jest bieżąca sytuacja inflacyjna i niepewność co do cen energii w drugiej połowie roku.

Duży spadek inflacji w czerwcu

Decyzji RPP towarzyszyła spadająca inflacja. GUS podał we wstępnych danych, że wskaźnik inflacji (rok do roku) sięgnął w czerwcu 2,5 proc. (przy oczekiwaniach sięgających 2,7 proc.). O takim wyniku zdecydowało między innymi stłumienie wzrostu cen paliw dzięki programowi Ceny Paliwa Niżej (CPN) oraz nadspodziewanie niewielkiej presji cenowej w przypadku żywności.

Główny Urząd Statystyczny w tzw. szybkim szacunku podał, że ceny towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2026 roku wzrosły rok do roku o 2,5 proc., a w porównaniu z ubiegłym miesiącem spadły o 0,5 proc. Analitycy oczekiwali wzrostu cen o 2,7 proc. rdr. i spadku o 0,2 proc. mdm.

za: Interia Biznes

Zmiany w programie „Czyste Powietrze”

Większa dostępność programu dla właścicieli domów jednorodzinnych, wyższe dofinansowanie do kompleksowej termomodernizacji oraz więcej czasu na realizację inwestycji to najważniejsze zmiany w programie „Czyste Powietrze”. Nowe zasady zaczynają obowiązywać od 20 lipca 2026 roku. Rząd liczy, że dzięki uproszczeniom więcej osób zdecyduje się na modernizację budynków i wymianę nieefektywnych źródeł ciepła.

Ministerstwo Klimatu i Środowiska oraz Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej zdecydowały o wprowadzeniu zmian, które mają ułatwić korzystanie z programu



„Czyste Powietrze”. Nowe rozwiązania obejmują zarówno zasady przyznawania dotacji, jak i realizacji inwestycji. Jednym z najważniejszych elementów jest zwiększenie wsparcia finansowego na kompleksową termomodernizację budynków. Beneficjenci zyskają również więcej czasu na zakończenie inwestycji, co ma ograniczyć problemy związane z realizacją prac budowlanych oraz rozliczeniem dotacji.

Więcej pieniędzy na ocieplenie domu

Zmiany mają zachęcać do kompleksowej poprawy efektywności energetycznej budynków, a nie jedynie do wymiany źródła ciepła. Program nadal obejmuje między innymi:

- » wymianę nieefektywnego źródła ogrzewania,
- » ocieplenie ścian, dachów i stropów,
- » wymianę okien i drzwi,
- » montaż wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła (rekuperacji),
- » modernizację instalacji grzewczej.

Obowiązkowymi elementami inwestycji pozostają audyt energetyczny przed rozpoczęciem prac oraz świadectwo charakterystyki energetycznej po ich zakończeniu. Na wykonanie obu dokumentów można otrzymać odrębne dofinansowanie.

Koniec wsparcia dla części urzędów grzewczych

Ministerstwo zapowiedziało również dalsze porządkowanie katalogu urządzeń objętych dofinansowaniem. Po zakończeniu okresu przejściowego, czyli po 2026 roku, program nie będzie już wspierał ogrzewania elektrycznego innego niż pompy ciepła. Oznacza to koncentrację środków publicznych na rozwiązaniach zapewniających najwyższą efektywność energetyczną i największy efekt ekologiczny. Wcześniej z programu wyłączono także możliwość uzyskania dotacji na kotły gazowe i olejowe.

Zmiany od 20 lipca

Nowe przepisy zaczną obowiązywać 20 lipca 2026 roku. Do tego czasu opublikowana została informacyjna wersja programu wraz z załącznikami, aby przyszli beneficjenci mogli wcześniej zapoznać się z nowymi zasadami. Pełna dokumentacja wdrożeniowa ma zostać udostępniona w dniu wejścia zmian w życie.

za: gov.pl

Zmiany w funkcjonowaniu mieszkalnictwa społecznego

Do wykazu prac rządu trafił projekt ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz o wsparciu inwestycji mieszkaniowych. Cel zmian? Uporządkowanie poszczególnych zasobów mieszkaniowych i uproszczenie procedur uzyskiwania publicznego wsparcia.

Większa dostępność mieszkań

Zmiany w przepisach mają przede wszystkim usprawnić działanie systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach. A żeby to osiągnąć, należy zwiększyć spójność i efektywność instrumentów prawnych oraz finansowych, głównie poprzez wsparcie rozwoju spółdzielni mieszkaniowych, TBS-ów oraz SIM-ów.

– Deficyt mieszkań dostępnych cenowo to problem w szczególności młodych ludzi w Polsce. Chcemy ostatecznie określić warunki, na podstawie których będą oni mieli prostą drogę do najmu mieszkania społecznego. W tym celu m.in. dostosujemy system finansowania mieszkalnictwa społecznego i komunalnego poprzez włączenie spółdzielni mieszkaniowych oraz upraszczamy procedury dofinansowania ze środków publicznych. Dzięki tym rozwiązaniom system wsparcia mieszkalnictwa społecznego stanie się bardziej spójny, sprawiedliwy i skuteczny – powiedział wiceminister rozwoju i technologii Tomasz Lewandowski.

Szacowana skala wartości inwestycji mieszkaniowych w okresie najbliższych 10 lat to ponad 200 mld zł. Umożliwi ją przede wszystkim proponowana reforma modelu finansowania inwestycji w obszarze mieszkalnictwa społecznego.

Prostsze zasady finansowania i preferencyjne kredyty

W projekcie ustawy założono, że środki z budżetu państwa na budowę mieszkań społecznych skierowane zostaną do spółek TBS/SIM oraz do spółdzielni mieszkaniowych bez pośrednictwa gmin, co uprości procedurę ich przydziału.

Granty na inwestycje mieszkaniowe będą mogły być wsparte preferencyjnymi kredytami udzielanymi przez BGK. Oprocentowanie tych kredytów będzie stałe i wyniesie 1% lub 2%. A inwestor będzie mógł zaciągnąć kredyt na 50 lat (a nie 30 jak obecnie). Kredyty i granty będą przyznawane na bazie jedne-

go wniosku (a nie dwóch osobnych jak obecnie).

Opisane wyżej zmiany zwiększą efektywność wsparcia. Z założeń wynika, że przewidziana na dany rok kwota środków budżetu państwa umożliwi sfinansowanie dwukrotnie większej liczby inwestycji.

A co z gminami i akademikami?

Gminy nadal będą otrzymywać wsparcie na tworzenie mieszkań komunalnych. Wysokość wsparcia będzie zależała od sytuacji finansowej samorządu oraz aktywności w prowadzeniu lokalnej polityki mieszkaniowej.

Bez dofinansowania nie pozostaną także uczelnie publiczne budujące czy remontujące akademiki.

Zmiany w sposobie zarządzania mieszkaniami społecznymi

Samorządy otrzymają nowe uprawnienia do zawierania i kontrolowania umów z inwestorami społecznymi. Ponadto będą miały prawo do stosowania środków nadzorczych w przypadku stwierdzenia niewywiązywania się przez nich z obowiązków wobec najemców.

Zupełną nowością będzie tworzenie rad najemców w społecznym zasobie czynszowym, które będą reprezentować interesy najemców, w tym opiniować zmiany wysokości stawek czynszów czy plany remontowe i inwestycyjne. Ich przedstawiciele będą mogli też uczestniczyć (bez prawa głosu) w posiedzeniach rad nadzorczych.

Kolejną zmianą będzie system weryfikacji dochodowej najemców społecznych zasobów czynszowych. Osoby o wyższych dochodach będą ponosić koszty najmu proporcjonalnie wyższe od osób spełniających kryteria dochodowe. Jednocześnie najemcy, których dochody po osiągnięciu wieku emerytalnego spadną, będą mogli liczyć na znaczące obniżki.

Dodatkowo opłata własna wnoszona przez najemców mieszkań społecznych (partycypacja) ulegnie zmniejszeniu i wyniesie maksymalnie 10% kosztów budowy najmowanego mieszkania (obecnie jest to maks. 30%). Ponadto w pewnej puli mieszkań przeznaczonych dla osób, które nie ukończyły 35 lat, taka wpłata nie będzie w ogóle wymagana.

za: MRiT

VentureKitchen CARE

Inteligentny system komfortu ciepłego i oszczędności energii

30%

mniejszy rachunek
za ogrzewanie

według badań przeprowadzonych przez Venture Industries



VentureKitchen **CARE**
BOX2

VentureKitchen **CARE**
BOX3

System zaprojektowany przez Venture Industries powstał z myślą o ograniczeniu zużycia i strat energii, a tym samym, zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Nowatorskie rozwiązanie pozwala na maksymalizację komfortu powietrza w pomieszczeniach oraz realne oszczędności energii, przy jednoczesnym zminimalizowaniu zaangażowania ze strony Użytkownika.

A to wszystko w wygodnym rozwiązaniu PLUG&PLAY.

www.ventureKitchenCARE.pl



Wyższy podatek od nieruchomości w 2027 roku

Wszystko wskazuje na to, że maksymalne stawki na 2027 rok wzrosną o ok. 3 proc., co wynika z ogłoszonego już wskaźnika inflacji za pierwsze półrocze.

Choć Minister Finansów nie opublikował jeszcze obwieszczenia z maksymalnymi stawkami na 2027 rok, znany jest już wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za pierwsze półrocze. Oznacza to, że maksymalne stawki podatków i opłat lokalnych wzrosną o około 3 proc.

W praktyce oznaczałoby to, że:

- » maksymalna stawka podatku od budynków mieszkalnych wzrośnie z 1,25 zł do 1,28 zł za 1 mkw. powierzchni użytkowej;
- » dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wzrost wyniesie z 35,53 zł do 36,49 zł za 1 mkw.

Zatem przykładowo: w przypadku mieszkania o powierzchni 50 mkw. poda-

tek liczony według maksymalnej stawki wzrośnie z 62,50 zł do 64 zł rocznie.

Choć tegoroczna podwyżka wydaje się niewielka, w dłuższej perspektywie wzrost obciążeń jest już wyraźnie odczuwalny. Jeszcze w 2020 roku maksymalna stawka podatku od budynków mieszkalnych wynosiła 0,81 zł za 1 mkw. Oznaczało to, że właściciel mieszkania o powierzchni 50 m kw. płacił 40,50 zł podatku rocznie. Po planowanej podwyżce na 2027 roku właściciel takiego samego mieszkania zapłaci 64 zł, czyli o ponad 58 proc. więcej niż siedem lat wcześniej.

Od 2027 roku łatwiejszy dostęp do interpretacji podatkowych

Przyszły rok przyniesie także zmianę, która ma ułatwić zarówno podatnikom, jak i urzędnikom stosowanie przepisów dotyczących podatku od nieruchomości. Interpretacje podatkowe wydawane przez organy samorządowe już od je-

sieni 2026 roku będą trafiały do systemu EUREKA. Nadal będą je wydawały organy samorządowe, jednak po ich wydaniu dokumenty zostaną niezwłocznie przekazane Dyrektorowi Krajowej Informacji Skarbowej, który opublikuje je w Systemie Informacji Celno-Skarbowej EUREKA.

Co istotne, baza zostanie uzupełniona również o interpretacje wydane od 1 stycznia 2025 roku. Dzięki temu podatnicy zyskają łatwy dostęp do stanowisk organów wydanych już po istotnych zmianach przepisów dotyczących podatku od nieruchomości, które w praktyce wywołały liczne wątpliwości zarówno po stronie podatników, jak i organów podatkowych.

Zdaniem ekspertów powinno to ułatwić rozliczenie podatku od nieruchomości za 2027 rok oraz zwiększyć jednolitość stosowania przepisów.

za: infor.pl

Letnie zagrożenia pogodowe – apel do zarządców i mieszkańców

Fale upałów, gwałtowne burze, nawałnice, porywisty wiatr, a także opady gradu – to wcale nierzadkie zjawiska pogodowe latem. Wszystko to może wpływać, w mniejszym bądź większym stopniu, na bezpieczeństwo obiektów i ich użytkowników oraz stan niektórych elementów infrastruktury. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego apeluje do zarządców i właścicieli obiektów budowlanych o szczególną ostrożność.

Nawałne opady deszczu czy gradu mogą prowadzić do lokalnych podtopień, a w konsekwencji mogą uszkadzać elementy budynków. Stąd należy na bieżąco śledzić komunikaty IMGW i alerty RCB, a także stosować się do zaleceń właściwych służb, które są odpowiedzialne za bezpieczeństwo publiczne.

GUNB apeluje do zarządców, właścicieli, mieszkańców

Właściciele i zarządcy obiektów budowlanych mają obowiązek zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych związanych z działaniem sił natury, które oddziałują na obiekt. Chodzi m.in. o intensywne opady deszczu, burze, silny wiatr, grad czy długotrwałe upały.

W celu uniknięcia potencjalnych zagrożeń powinni oni bezwzględnie spełniać obowiązki określone w przepisach prawa (art. 61 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

GUNB wystosował kilka zaleceń dla zarządców nieruchomości:

- » sprawdzenie stanu technicznego dachów, elewacji i elementów mocowanych do budynku,

- » skontrolowanie drożności systemów odwodnieniowych i kanalizacyjnych,
- » zabezpieczenie lub usunięcie z dachów, balkonów i terenów przyległych przedmiotów, które mogą zostać porwane przez wiatr,
- » monitorowanie stanu technicznego budynków i reagowanie na wszelkie niepokojące sygnały,
- » zweryfikowanie stanu drzew i gałęzi, które znajdują się w pobliżu budynków,
- » zapewnienie odpowiednich warunków użytkowania obiektów podczas występowania wysokich temperatur.

Ponadto GUNB apeluje do użytkowników i mieszkańców, aby ci także zachowali szczególną ostrożność podczas występowania niebezpiecznych zjawisk pogodowych.

za: GUNB





Portal dla zarządców
nieruchomości

promocja

Bezpieczeństwo w budynkach wielomieszkaniowych

Przewodnik
prewencyjny

Przewodnik prewencyjny UNIQA dla mieszkalnictwa
to praktyczny poradnik dla zarządców nieruchomości,
wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych.

Chcesz poznać proste działania prewencyjne, które zwiększą bezpieczeństwo w budynkach?

Sprawdź w Przewodniku UNIQA, jak zadbać o:

- regularne przeglądy budowlane
- wybór wykwalifikowanych podwykonawców do prac w budynkach mieszkalnych
- zabezpieczenia przeciwpożarowe
- przeglądy instalacji gazowych i elektrycznych

Dowiedz się więcej

Poznaj szczegóły – zeskanuj kod QR i pobierz bezpłatny poradnik.

Napisz do nas: rynek.udm@uniqa.pl



ODPOWIEDZIALNOŚĆ DELIKTOWA ZARZĄDCY



Joanna Gabriela Król

radca prawny w Kancelarii radcowsko-mediacyjnej
Król & Co, www.kancelariajgk.pl

Kiedy zarządca odpowiada nie wobec wspólnoty z umowy, ale wobec osoby, której swoim działaniem lub zaniechaniem wyrządził szkodę?

Większość sporów przeciwko zarządcom nieruchomości opiera się na odpowiedzialności kontraktowej wynikającej z umowy o zarządzanie. W praktyce coraz częściej jednak zarządca odpowiada również wobec osób, z którymi nie łączy go żaden stosunek umowny. Poszkodowanym może być właściciel lokalu, najemca, przechodzień, wykonawca robót, a nawet osoba przypadkowo znajdująca się na terenie nieruchomości. W takich przypadkach źródłem odpowiedzialności nie jest niewykonanie zobowiązania, lecz naruszenie powszechnego obowiązku niewyrządzania szkody, o którym mowa w art. 415 KC. W praktyce zarządzania nieruchomościami granica pomiędzy odpowiedzialnością kontraktową i deliktową nie zawsze jest oczywista. Błędna kwalifikacja podstawy odpowiedzialności może decydować o wyniku całego procesu.

Odpowiedzialność deliktowa

– kiedy powstaje i dlaczego jest niezależna od umowy?

Odpowiedzialność deliktowa powstaje wówczas, gdy szkoda jest następstwem naruszenia powszechnego obowiązku niewyrządzania szkody innym osobom, wyrażonego w art. 415 KC. Jej źródłem nie jest istniejący pomiędzy stronami stosunek umowny, lecz bezprawne i zawinione zachowanie sprawcy, które narusza obowiązki ciążące na każdym uczestniku obrotu prawnego. Z tego względu odpowiedzialność deliktowa może obciążać zarządcę nieruchomości zarówno wobec podmiotu, z którym nie łączy go żadna umowa (np. przechodnia, gościa czy najemcy), jak i wobec strony umowy, jeżeli jego zachowanie wykracza poza zwykłe nienależyte wykonanie zobowiązania.

Nie każde naruszenie umowy stanowi jednak jednocześnie czyn niedozwolony. Sam fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie oznacza jeszcze odpowiedzialności deliktowej. Ta powstaje dopiero wtedy, gdy zachowanie zarządcy narusza również powszechny obowiązek wynikający z przepisów prawa, zasad współżycia społecznego lub elementarnych reguł ostrożności, obowiązujący niezależnie od zawartej umowy. Innymi słowy, delikt wymaga naruszenia dobra lub interesu prawnie chronionego w sposób, który byłby bezprawny także wtedy, gdyby strony nie pozostawały w żadnym stosunku obligacyjnym.

W praktyce zarządzania nieruchomościami często dochodzi do sytuacji, w których jedno zdarzenie rodzi zarówno odpowiedzialność kontraktową, jak i deliktową.

Przykładowo zarządca, który mimo wielokrotnych zgłoszeń nie zabezpiecza uszkodzonej klatki schodowej, może jednocześnie naruszyć obowiązki wynikające z umowy o zarządzanie oraz powszechny obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom nieruchomości. W takim przypadku poszkodowany może oprzeć swoje roszczenie nie tylko na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, lecz również na przepisach o czynach niedozwolonych, zgodnie z art. 443 KC, który dopuszcza zbieg obu reżimów odpowiedzialności.

Powyższe stanowisko od wielu lat pozostaje utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale składu siedmiu sędziów z 31 stycznia 1968 r. (III CZP 111/67) Sąd Najwyższy przesądził, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania może jednocześnie stanowić czyn niedozwolony, jeżeli zachowanie dłużnika narusza również obowiązek o charakterze powszechnym. Oznacza to, że poszkodowany nie jest ograniczony wyłącznie do odpowiedzialności kontraktowej i może dochodzić naprawienia szkody także na podstawie przepisów o odpowiedzialności deliktowej, o ile spełnione są przesłanki obu reżimów. Pogląd ten został następnie wielokrotnie potwierdzony w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, które konsekwentnie wskazuje, że nie każde naruszenie umowy jest deliktem, lecz tylko takie, które jednocześnie narusza obowiązek powszechnie obowiązujący.

Zaniechanie jako najczęstsza postać deliktu zarządcy nieruchomości

Praktyka sądowa pokazuje, że zarządcy nieruchomości niezwykle rzadko ponoszą odpowiedzialność za aktywne działanie. Zdecydowana większość spraw odszkodowawczych dotyczy sytuacji odwrotnej – zarzuca im się, że nie podjęli działań, które w danych okolicznościach były od nich wymagane. Nie zlecili naprawy, nie zabezpieczyli miejsca niebezpiecznego, nie przeprowadzili kontroli technicznej, nie zareagowali na zgłoszenia mieszkańców lub zignorowali zalecenia wynikające z protokołów przeglądów budowlanych. Analiza spraw trafiających do sądów powszechnych prowadzi do wniosku, że zaniechania zarządców mają zwykle powtarzalny charakter.

Z procesowego punktu widzenia kluczowe znaczenie mają wówczas dokumenty potwierdzające wcześniejszą wiedzę zarządcy. Sądy coraz częściej analizują korespondencję mieszkańców, zgłoszenia usterek, wpisy do książki obiektu budowlanego, protokoły okresowych kontroli czy zalecenia inspektorów nadzoru budowlanego. Im dłużej zarządca pozostaje bierny mimo posiadania wiedzy o zagrożeniu, tym trudniej wykazać dochowanie należytej staranności.

Obowiązek przewidywania zagrożeń

Istotnym elementem współczesnej linii orzeczniczej jest również rozszerzenie zakresu obowiązków profesjonalnego zarządcy. Nie wystarcza już usuwanie usterek po ich ujawnieniu. Sądy oczekują aktywnego zarządzania ryzykiem.

Profesjonalny zarządca powinien przewidywać zagrożenia wynikające ze stanu technicznego budynku, organizować okresowe kontrole, analizować wyniki przeglądów oraz podejmować działania zapobiegawcze jeszcze przed wystąpieniem szkody.

Dla przykładu można podać wyrok Sądu Najwyższego dnia 29 kwietnia 2015 roku, sygn. akt: V CSK 374/14, gdzie Sąd Najwyższy uznał, że zarządca odpowiada za szkodę, która powstała na skutek wadliwie działającej windy. Pracownik zarządcy poinformował policję i konserwatora o awarii windy i wywiesił informację o tym na pierwszym piętrze budynku. Niedługo później doszło jednak do wypadku – kobieta wpadła z ósmego piętra do szybu windy i doznała licznych obrażeń. Sąd Najwyższy uznał odpowiedzialność zarządcy i stwierdził, że: „Obowiązkiem zarządcy jest stosowanie takich zabezpieczeń, aby ich nieuprawnione wyłamanie nie było możliwe, a jeżeli jest to niewykonalne z uwagi na techniczne ograniczenia, rozważenie wymiany całego mechanizmu, bądź na-

wet wyłączenie windy z użytkowania, jeżeli nie jest to bezpieczne dla jej użytkowników”.

W kolejnym wyroku z dnia 1 marca 2017 roku, sygn. akt: IV CSK 343/16 Sąd Najwyższy zajmował się kwestią wadliwie działającego oświetlenia przed budynkiem. Sąd Najwyższy i tutaj również uznał tę odpowiedzialność, stwierdzając, że „obowiązek zapewnienia należytego oświetlenia wejścia do budynku jest niezależny od inicjatywy jego mieszkańców. Dotyczy to zarówno obowiązku należytego rozmieszczenia oświetlenia, jak i zapewnienia jego sprawności. Zarządca nieruchomości ma obowiązek samodzielnej oceny ryzyka oraz potrzeb związanych z rozmieszczeniem oświetlenia; stwierdzając braki, powinien podjąć niezbędne działania techniczne i finansowe w kierunku ich wyeliminowania. Postulaty i inicjatywy mieszkańców mogą mieć tu jedynie znaczenie pomocnicze”.

Dalej Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lipca 2014 roku, w sprawie za sygn. akt: V CSK 512/13 zajął się odpowiedzialnością zarządcy za zalanie lokalu. Zarządca przeprowadził przegląd stanu technicznego budynku, który wykazał zły stan instalacji wodnej. Poza przeglądem zarządca nie podjął żadnych działań. Po kilku miesiącach od przeglądu doszło do zalania jednego z lokali. Sąd Najwyższy potwierdził, że zarządca ponosi odpowiedzialność stwierdzając, że: „należyta, profesjonalna staranność zarządcy wymagała podjęcia przez niego, po objęciu zarządu, niezwłocznych działań w celu ustalenia stanu nieruchomości, w tym jej instalacji wodnej i zapobieżeniu awarii, czemu nie czyniły zadość przedsięwzięcia powodujące wielomiesięczny okres bez jakichkolwiek czynności”.

Zaniechanie a związek przyczynowy

Największym wyzwaniem procesowym pozostaje jednak wykazanie związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem zarządcy a szkodą. Sąd Najwyższy przypominał, że przy odpowiedzialności za zaniechanie należy zastosować tzw. test hipotetycznego prze-

biegu zdarzeń. Sąd powinien ustalić, czy wykonanie obowiązku przez zarządcę z wysokim stopniem prawdopodobieństwa zapobiegłoby powstaniu szkody. Dopiero pozytywna odpowiedź na to pytanie pozwala przypisać odpowiedzialność deliktową.

To niezwykle istotna wskazówka praktyczna. W procesach przeciwko zarządcom nie wystarczy wykazać, że nie wykonali oni obowiązkowego przeglądu lub nie usunęli usterki. Konieczne jest jeszcze udowodnienie, że właśnie ta bierność doprowadziła do konkretnego wypadku. W wielu sprawach decydujące znaczenie mają zatem opinie biegłych z zakresu budownictwa, którzy oceniają, czy wcześniejsze podjęcie działań rzeczywiście zapobiegłoby szkodzie.

Wnioski dla praktyki zarządców

Analiza orzecznictwa prowadzi do jednoznacznego wniosku. Współczesne sądy coraz rzadziej oceniają zarządcę przez pryzmat tego, co zrobił, a coraz częściej badają, czego nie zrobił mimo ciążącego na nim obowiązku.

To właśnie brak reakcji na zgłaszane zagrożenia, niewykonanie zaleceń wynikających z przeglądów technicznych, nieprzeprowadzenie kontroli, zaniechanie zabezpieczenia miejsca niebezpiecznego czy odkładanie koniecznych napraw na bliżej nieokreśloną przyszłość najczęściej stają się podstawą odpowiedzialności deliktowej.

Z perspektywy pełnomocnika procesowego można wręcz postawić tezę, że największym ryzykiem prawnym dla współczesnego zarządcy nie jest podjęcie błędnej decyzji, lecz brak decyzji w sytuacji wymagającej działania. Tę tendencję wyraźnie potwierdza najnowsza linia orzecnicza Sądu Najwyższego, która konsekwentnie podkreśla, że profesjonalne zarządzanie nieruchomością oznacza nie tylko administrowanie budynkiem, ale przede wszystkim aktywne identyfikowanie, monitorowanie i eliminowanie zagrożeń dla życia, zdrowia i mienia użytkowników. ■

PARP
Grupa PFR



**Sektorowa Rada
ds. Kompetencji**
Rozporządzanie
Nieruchomościami

**SEKTOROWA RADA DS. KOMPETENCJI
ROZPORZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

ZAPRASZA DO WSPÓŁPRACY!

Sektorowa Rada ds. Kompetencji Rozporządzanie Nieruchomościami to ogólnopolska inicjatywa skupiająca ekspertów, pracodawców, organizacje branżowe oraz instytucje edukacyjne. Naszym celem jest tworzenie nowoczesnych rozwiązań dla rynku nieruchomości poprzez diagnozę potrzeb kompetencyjnych, opiniowanie kwalifikacji i rekomendowanie kierunków rozwoju kadr. Wspólnie kształtujemy przyszłość sektora!

Jeśli to projekt otwarty. Jeśli chcesz włączyć się w działania Rady jako członek, obserwator lub partner – skontaktuj się z nami mailowo: rada@radanieruchomosci.pl

Więcej informacji na stronie radanieruchomosci.pl



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



WYPOWIEDZENIE UMOWY PRZEZ NAJEMCĘ W TRYBIE NATYCHMIASTOWYM



Paweł Puch

prawnik

W przypadku najmu lokalu mieszkalnego możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę zależy przede wszystkim od rodzaju zawartej umowy, a oprócz zwykłego trybu wypowiedzenia z zachowaniem okresów wypowiedzenia istnieje także wypowiedzenie w trybie natychmiastowym.

Umowa najmu na czas nieokreślony

W przypadku umowy najmu zawartej na czas nieokreślony najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia przewidzianego w umowie. Jeżeli strony nie określiły długości okresu wypowiedzenia, zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, które regulują terminy wypowiedzenia w zależności od sposobu płatności czynszu. W praktyce najczęściej spotykaną sytuacją jest miesięczna płatność czynszu, co oznacza możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, kończącego się z upływem miesiąca kalendarzowego. Rozwiązanie to zapewnia obu stronom odpowiedni czas na przygotowanie się do zakończenia stosunku najmu i realizuje zasadę stabilności stosunków zobowiązaniowych.

Umowa najmu na czas określony

Odmienne przedstawia się sytuacja w przypadku umowy najmu zawartej na czas określony. Tego rodzaju umowa z założenia ma obowiązywać przez cały okres wskazany przez strony i co do zasady nie może zostać wcześniej wypowiedziana. Wyjątek od tej zasady zachodzi jedynie wtedy, gdy strony już w chwili zawierania umowy przewidziały możliwość wcześniejszego jej rozwiązania oraz określiły przyczyny wypowiedzenia. Jeżeli takich postanowień w umowie zabrakło najemcy, nie mogą jednostronnie doprowadzić do wcześniejszego zakończenia stosunku najmu wyłącznie dlatego, że zmieniły się ich plany lub sytuacja życiowa. Umowa wygaśnie dopiero z upływem okresu, na jaki została zawarta.

Wypowiedzenie w trybie natychmiastowym

W obu rodzajach umów, czyli zarówno w przypadku najmu na czas oznaczony, jak i na czas nieoznaczony, ustawodawca przewidział jednak możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jest to tzw. wypowiedzenie w trybie natychmiastowym. W przeciwieństwie do zwykłego wypowiedzenia skutkuje ono rozwiązaniem stosunku najmu z chwilą dojścia oświadczenia woli do drugiej strony w taki sposób, aby mogła zapoznać się z jego treścią, chyba że najemca w oświadczeniu podał późniejszy termin jej zakończenia. Należy jednak podkreślić, że możliwość zastosowania tego nadzwyczajnego trybu stanowi wyjątek od ogólnych zasad

trwałości stosunku najmu, dlatego przesłanki jego zastosowania są interpretowane ściśle i nie mogą być rozszerzane na sytuacje, których ustawa nie przewiduje.

Zgodnie z art. 664 Kodeksu cywilnego „jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie albo jeżeli wad usunąć się nie da, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia”.

Przepis ten wyraża jedną z podstawowych zasad prawa najmu, zgodnie z którą wynajmujący ma obowiązek oddać najemcy rzecz nadającą się do umówionego użytku oraz utrzymywać ją w takim stanie przez cały okres obowiązywania umowy. W razie naruszenia tego obowiązku ustawodawca przyznaje najemcy szczególne środki ochrony jego interesów. Jednocześnie ustawodawca zastrzegł, że uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach lokalu. Rozwiązanie to wynika z ogólnej zasady lojalności kontraktowej oraz zakazu powoływania się na okoliczności, które były stronie znane już w chwili zawierania umowy. Skoro najemca świadomie zdecydował się zawrzeć umowę pomimo istnienia określonych wad, należy przyjąć, że zaakceptował związane z nimi ograniczenia korzystania z lokalu. Nie może więc następnie wykorzystywać tych samych okoliczności jako podstawy do natychmiastowego rozwiązania umowy, chyba że zastosowanie znajdzie szczególny przepis dotyczący zagrożenia zdrowia.

Zgodnie z art. 682 Kodeksu cywilnego „jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach”.

Jest to regulacja o charakterze szczególnym, która przyznaje pierwszeństwo ochronie życia i zdrowia człowieka przed zasadą trwałości umów. Oznacza to, że nawet świadome zaakceptowanie określonych wad lokalu nie może pozbawić najemcy prawa do opuszczenia lokalu, jeżeli dalsze zamieszkiwanie stwarza realne zagrożenie dla zdrowia jego lub osób wspólnie z nim zamieszkujących.

Wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu

Jak wynika z powyższych przepisów, samo wystąpienie jakiegokolwiek wady lokalu nie oznacza jeszcze, że najemca może skutecznie wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym. Ustawodawca posługuje się bowiem pojęciem wad uniemożliwiających przewidziane w umowie używanie rzeczy. Oznacza to, że wada musi mieć charakter na tyle istotny, aby korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem było niemożliwe albo praktycznie wyłączone. Przykładem takiej sytuacji może być poważne uszkodzenie budynku spowodowane pożarem, wybuchem, katastrofą budowlaną czy innym zdarzeniem losowym, którego skutkiem jest wydanie przez organ nadzoru budowlanego decyzji zakazującej dalszego użytkowania budynku. W takim przypadku lokal przestaje nadawać się do zamieszkiwania, a usunięcie wady często nie jest możliwe w rozsądnym

czasie lub wręcz okazuje się niemożliwe. Skoro zatem przedmiot najmu nie może być wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem, najemca ma prawo niezwłocznie zakończyć stosunek najmu bez konieczności oczekiwania na upływ okresu wypowiedzenia. W praktyce znacznie częściej występują jednak sytuacje, w których wada lokalu może zostać usunięta. W takich przypadkach przepisy nakładają na najemcę obowiązek niezwłocznego zawiadomienia wynajmującego o występujących wadach i umożliwienia mu ich usunięcia. Dopiero, jeżeli właściciel, pomimo otrzymania zawiadomienia, nie usunie wad w odpowiednim czasie, najemca uzyskuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Wady ograniczające korzystanie z lokalu

Jeżeli wada jedynie ogranicza możliwość korzystania z lokalu, najemca nie może skorzystać z prawa do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. W takiej sytuacji zastosowanie znajduje art. 664 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jest to rozwiązanie mające na celu zachowanie równowagi pomiędzy interesami obu stron stosunku najmu. Skoro bowiem lokal nie przedstawia pełnej wartości użytkowej przewidzianej w umowie, najemca nie powinien ponosić pełnych kosztów jego wynajmowania. Jednocześnie jednak nie ma podstaw do rozwiązania całego stosunku prawnego, skoro lokal nadal nadaje się do zamieszkiwania. W takich przypadkach najemca powinien domagać się wykonania obowiązków ciążących na właścicielu, a jeżeli wady utrzymują się przez dłuższy czas, może dochodzić stosownego obniżenia czynszu lub odszkodowania na zasadach ogólnych. Oceniając charakter wad, należy zawsze brać pod uwagę wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. Ta sama usterka w jednych okolicznościach może stanowić jedynie ograniczenie przydatności lokalu, natomiast w innych prowadzić do całkowitego wyłączenia możliwości jego używania. Dobrym przykładem jest awaria instalacji grzewczej. Jeżeli nastąpi ona w okresie letnim, trudno będzie uznać, że uzasadnia natychmiastowe rozwiązanie umowy. Inaczej jednak należy ocenić sytuację, gdy ogrzewanie przestaje działać zimą, a właściciel pomimo zawiadomienia przez dłuższy czas nie podejmuje żadnych działań. W takim przypadku wada może już prowadzić do niemożności korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Wady zagrażające zdrowiu najemcy

Szczególną kategorię stanowią wady zagrażające zdrowiu najemcy lub jego domowników. W odniesieniu do takich przypadków ustawodawca przyznał najemcy znacznie dalej idącą ochronę. Wynika to z założenia, że życie i zdrowie człowieka należą do dóbr o najwyższej wartości, dlatego ich ochrona ma pierwszeństwo przed interesami majątkowymi stron umowy najmu. Z tego względu art. 682 Kodeksu cywilnego pozwala na natychmiastowe rozwiązanie umowy nawet wtedy, gdy najemca wiedział o wadach już w chwili zawierania umowy. Najbardziej typowym przykładem jest występowanie w lokalu grzybów lub znacznego zawilgocenia ścian prowadzącego do rozwoju pleśni. Powszechnie wiadomo, że długotrwałe przebywanie w takim środowisku może wywoływać lub nasilać choroby układu oddechowego, alergie, astmę oraz inne schorzenia. Jeżeli zatem skala problemu jest na tyle duża, że stanowi rzeczywiste zagrożenie dla zdrowia mieszkańców, najemca może skutecznie wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Nie ma przy tym znaczenia, że właściciel uprzedził go wcześniej o możliwości występowania wilgoci. Przepis art. 682 Kodeksu cywilnego wyraźnie wyłącza w tym zakresie zastosowanie zasady dotyczącej świadomości wad w chwili zawarcia umowy. Nie oznacza to jednak, że każde pojawienie się niewielkiego nalotu pleśni automatycznie uprawnia do natychmiastowego rozwiązania umowy. W każdym przypadku konieczne jest ustalenie, czy wada rzeczywiście stwarza zagrożenie dla zdrowia oraz jaki jest stopień jej nasilenia. W praktyce znaczenie mogą mieć między innymi opinie inspektorów sanitarnych, rzeczoznawców budowlanych, specjalistów zajmujących się oceną jakości powietrza w budynkach czy lekarzy wskazujących wpływ warunków panujących w lokalu na stan zdrowia mieszkańców. Podobnie należy oceniać inne sytuacje mogące powodować zagrożenie zdrowia. Mogą to być między innymi znaczne stężenie tlenku węgla spowodowane wadliwą instalacją kominową, nieszczelność instalacji gazowej, obecność niebezpiecznych substancji w lokalu, poważne uszkodzenia konstrukcji budynku grożące zawaleniem albo inne okoliczności powodujące realne ryzyko dla mieszkańców. W każdym przypad-

reklama

NOWE HORYZONTY 2026

EUROPEJSKIE KONFERENCJE

- Warszawa • Wrocław • Poznań
- Katowice • Sopot



Konferencje dla przedstawicieli branży zarządzania nieruchomościami

TAM GDZIE WYZWANIA SPOTYKAJĄ ROZWIĄZANIA

Przyszłość zarządzania zaczyna się od decyzji. A dobre decyzje wymagają danych, procedur, komunikacji i rozwiązań, które pozwalają zarządcy działać pewnie — nawet pod presją kosztów, ryzyk i odpowiedzialności.

Nowe Horyzonty 2026 to przestrzeń wiedzy, praktyki i nowoczesnych rozwiązań dla branży zarządzania nieruchomościami.



ZESKANUJ KOD QR
I DOŁĄCZ DO
KONFERENCJI
NOWE HORYZONTY
2026.

ku decydujące znaczenie ma rzeczywisty stopień zagrożenia, a nie jedynie subiektywne odczucia najemcy.

Udokumentowanie przyczyn rozwiązania umowy

W przypadku wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym niezwykle istotne znaczenie ma również sposób udokumentowania przyczyn rozwiązania umowy. W razie powstania sporu z właścicielem to właśnie najemca będzie zobowiązany wykazać, że istniały ustawowe przesłanki uzasadniające zastosowanie nadzwyczajnego trybu wypowiedzenia. Wynika to z ogólnej zasady wyrażonej w art. 6 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Skoro więc najemca twierdzi, że umowa uległa rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym, powinien udowodnić zarówno istnienie wady, jak i jej charakter oraz wpływ na możliwość korzystania z lokalu. Samo przekonanie najemcy o istnieniu wad lub złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy nie będzie wystarczające. W postępowaniu sądowym decydujące znaczenie mają dowody. W zależności od okoliczności sprawy mogą nimi być fotografie i nagrania przedstawiające stan lokalu, korespondencja prowadzona z właścicielem, wiadomości elektroniczne, protokoły oględzin, dokumentacja sporządzona przez zarządcę budynku, opinie rzeczoznawców, ekspertyzy techniczne, zaświadczenia lekarskie, opinie sanepidu, a także zeznania świadków. Im bardziej rzetelnie najemca udokumentuje występujące wady oraz swoje wcześniejsze próby doprowadzenia do ich usunięcia, tym większe będą jego szanse na wykazanie zasadności natychmiastowego rozwiązania umowy. Szczególnie istotne znaczenie ma również udokumentowanie faktu zawiadomienia właściciela o występujących wadach, jeżeli ich usunięcie było możliwe. W interesie najemcy leży, aby zgłoszenie zostało dokonane w sposób pozwalający wykazać zarówno jego treść, jak i datę doręczenia. W praktyce najbezpieczniejszą formą będzie przesłanie pisma listem poleconym, wysłanie wiadomości e-mail lub skorzystanie z innego środka komunikacji uniemożliwiającego późniejsze udowodnienie, że wynajmujący został skutecznie poinformowany o istniejących problemach może być niewystarczające.

Brak takiego dowodu może utrudnić wykazanie, że właściciel rzeczywiście miał możliwość usunięcia wad, lecz z niej nie skorzystał.

Konsekwencje pochopnego wypowiedzenia umowy najmu

Należy również pamiętać, że błędna ocena sytuacji przez najemcę może prowadzić do poważnych konsekwencji finansowych. Jeżeli właściciel uzna, że wypowiedzenie zostało dokonane bez podstaw prawnych, może przyjąć, iż umowa nadal obowiązuje, a w konsekwencji nadal naliczać czynsz oraz inne opłaty wynikające z umowy najmu. Po pewnym czasie może następnie wystąpić przeciwko najemcy z pozwem o zapłatę zaległego czynszu, odsetek oraz ewentualnie innych należności wynikających z umowy. W takim postępowaniu sąd będzie ocenił przede wszystkim, czy rzeczywiście istniały ustawowe przesłanki do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jeżeli zgromadzony materiał dowodowy wykaże, że lokal posiadał wady uniemożliwiające jego używanie albo zagrażające zdrowiu mieszkańców, sąd uzna wypowiedzenie za skuteczne.

Jeżeli jednak najemca nie zdola wykazać istnienia takich okoliczności albo okaże się, że wady miały jedynie charakter drobnych usterek ograniczających komfort korzystania z mieszkania, sąd może uznać, że umowa nie została skutecznie rozwiązana. W konsekwencji najemca będzie zobowiązany do zapłaty czynszu za okres, w którym właściciel zasadnie uważał, że stosunek najmu nadal trwał. Z tego względu decyzja o wypowiedzeniu umowy najmu w trybie natychmiastowym powinna

na być zawsze poprzedzona dokładną oceną stanu faktycznego oraz analizą przepisów prawa. Choć przepisy kodeksu cywilnego przyznają najemcy skuteczne instrumenty ochrony przed wynajmowaniem lokalu nienadającego się do zamieszkania lub zagrażającego zdrowiu, to jednocześnie wymagają, aby przesłanki zastosowania tego wyjątkowego trybu były rzeczywiście spełnione. W praktyce oznacza to, że natychmiastowe wypowiedzenie umowy powinno stanowić środek wyjątkowy, stosowany wyłącznie w przypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę, gdy dalsze trwanie stosunku najmu nie może być uznane za zgodne z jego celem ani z zasadami ochrony praw najemcy.

**SKORO LOKAL NIE
PRZEDSTAWIA PEŁNEJ
WARTOŚCI UŻYTKOWEJ,
TO NAJEMCA NIE PONOSI
PEŁNYCH KOSZTÓW JEGO
WYNAJMIOWANIA.**



prowadzący:
Maciej Kamiński

**ADMINISTRATOR I MENEDŻER
Nieruchomości**

SZKOLENIE ONLINE

Termin: 15 września 2026 r.
Czas trwania: 9.00-15.00

Program i zapisy:
szkolenia.administrator24.info

**ZARZĄDZANIE NAJMEM LOKALI
– ASPEKTY PRAKTYCZNE
DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI**



RENOWACJA NAPRAWA USZCZELNIANIE RUR

- ✓ PIONY SANITARNE
- ✓ POZIOMY SANITARNE
- ✓ PRZYŁĄCZA I TRÓJNIKI
- ✓ PIONY DESZCZOWE



**OD WEWNĄTRZ
BEZ KUCIA I WYKOPÓW
DN32 - DN 300**



LOKALIZACJA NIESZCZELNOŚCI
MONITORING RUR
WYCIĄGANIE PRZESZKÓD
CZYSZCZENIE I FREZOWANIE RUR
POLIMER ELASTOFLAKE
POLIMER SPRAYCOAT FLEX
ŻYWICE EPOKSYDOWE
PAKERY I PAKEROKAPELUSZE
METODA KRÓTKIEGO RĘKAWA
RĘKAWY METODĄ INWERSJI

**SKONTAKTUJ SIĘ
JUŻ DZIŚ!**



✉ **INFO@KANSERWIS.PL**

🌐 **WWW.KANSERWIS.PL**

793 999 007

OBOWIĄZEK UTRZYMANIA NALEŻYTEGO STANU BUDYNKU



Paweł Puch

prawnik

Właściciel budynku zobowiązany jest do utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym przez cały okres jego użytkowania. Obowiązek ten ma charakter ciągły i trwa przez cały czas istnienia budynku. Oznacza to, że właściciel lub zarządca powinien na bieżąco monitorować stan techniczny obiektu, wykonywać niezbędne naprawy, przeprowadzać wymagane przepisami kontrole okresowe oraz usuwać wszelkie nieprawidłowości mogące wpływać na bezpieczeństwo.

Nieodpowiedni stan budynku

Organy nadzoru budowlanego mogą nakazać właścicielowi lub zarządcy usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, jeżeli obiekt budowlany znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym albo swoim wyglądem powoduje oszpeccenie otoczenia. W takiej sytuacji w decyzji administracyjnej organ określa zakres niezbędnych prac oraz termin ich wykonania. W zależności od rodzaju stwierdzonych nieprawidłowości obowiązki nałożone na właściciela mogą obejmować zarówno wykonanie drobnych robót remontowych, jak i przeprowadzenie kompleksowej modernizacji całego obiektu. Celem takich decyzji nie jest karamanie właściciela, lecz doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z wymaganiami prawa oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników. Pojęcie nieodpowiedniego stanu technicznego należy rozumieć szeroko. Nie obejmuje ono wyłącznie sytuacji, w których istnieje bezpośrednie zagrożenie zawaleniem budynku. Za nieodpowiedni stan techniczny mogą zostać uznane również wszelkie uszkodzenia elementów konstrukcyjnych, dachu, elewacji, balkonów, schodów, kominów czy instalacji technicznych, jeżeli wpływają one na bezpieczeństwo użytkownika obiektu albo świadczą o niewłaściwym wykonywaniu obowiązków właściciela. Organ nadzoru budowlanego każdorazowo dokonuje oceny konkretnego przypadku, uwzględniając stopień zużycia budynku, charakter uszkodzeń oraz ich wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia. Drugą przestanką ingerencji organu jest oszpeccenie otoczenia przez wygląd budynku. Choć pojęcie to ma charakter oceny, nie oznacza dowolności. Ocena estetyki obiektu powinna uwzględniać zarówno jego stan techniczny, jak i wpływ na otaczającą przestrzeń. Przez należyty stan estetyczny należy rozumieć utrzymanie elewacji, pokrycia dachowego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz pozostałych elementów budynku w stanie odpowiadającym ich przeznaczeniu. Dotyczy

to również utrzymania czystości elewacji, usuwania odpadających tynków, zabezpieczenia zniszczonych balkonów czy likwidacji widocznych uszkodzeń wpływających na odbiór całego obiektu. Nie oznacza to jednak, że każda nieestetyczna elewacja będzie uzasadniała wydanie decyzji administracyjnej. Organ nadzoru budowlanego powinien każdorazowo wykazać, że wygląd budynku rzeczywiście odbiega od akceptowalnych standardów i w sposób istotny wpływa na estetykę otoczenia. Sam fakt, że elewacja jest stara lub wymaga odświeżenia, nie musi oznaczać spełnienia ustawowej przestanki oszpeccenia otoczenia. Dopiero znaczny stopień zaniedbania budynku, widoczne zniszczenia, odpadające elementy elewacji czy wieloletni brak konserwacji mogą uzasadniać wydanie przez organ stosownego nakazu.

Konsekwencje nieodpowiedniego stanu budynku

Jeżeli organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie przestanki przewidzianych w ustawie, może wydać decyzję zobowiązującą właściciela do usunięcia nieprawidłowości w określonym terminie. Niewykonanie obowiązków wynikających z decyzji powinno skutkować podjęciem przez organ nadzoru działań egzekucyjnych przewidzianych w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Celem postępowania egzekucyjnego nie jest wymierzenie kary właścicielowi, lecz doprowadzenie do wykonania obowiązku wynikającego z decyzji. W zależności od okoliczności organ może stosować różne środki przymusu przewidziane przepisami prawa. Jednym z najdalej idących środków jest wykonanie zastępcze. Polega ono na tym, że niezbędne roboty budowlane zostają wykonane przez podmiot wskazany przez organ, natomiast kosztami ich wykonania obciążony zostaje właściciel, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku.

Rozwiązanie to znajduje zastosowanie przede wszystkim wtedy, gdy dalsza zwłoka mogłaby prowadzić do pogorszenia stanu technicznego budynku lub zwiększenia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi. W praktyce wykonanie zastępcze stanowi skuteczny instrument pozwalający wyeliminować sytuacje, w których właściciel przez wiele lat ignoruje obowiązki wynikające z przepisów prawa. Szczególne uprawnienia organ nadzoru budowlanego posiada wobec budynków

opuszczonych i nieużytkowanych. Jeżeli z przeprowadzonych oględzin oraz zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że obiekt nie nadaje się do remontu, odbudowy ani wykończenia, organ może wydać decyzję nakazującą jego rozbiorę. Celem takiego rozstrzygnięcia jest wyeliminowanie z przestrzeni obiektów stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego oraz poprawa ładu przestrzennego. Prawo budowlane przewiduje możliwość natychmiastowej ingerencji organów w sytuacjach bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Jeżeli stan techniczny budynku wskazuje na możliwość zawalenia się całego obiektu albo jego części, właściwy organ nadzoru budowlanego może zastosować niezbędne środki zabezpieczające jeszcze przed zakończeniem postępowania administracyjnego.

OBOWIĄZEK

PRZEPROWADZANIA

KONTROLI MA CHARAKTER

CIĄGŁY I NIE JEST

UZALEŻNIONY OD WIEKU

BUDYNKU.

nego. Środki te mogą polegać między innymi na zabezpieczeniu konstrukcji, wygradzeniu terenu, zakazie korzystania z części budynku lub wykonaniu innych robót niezbędnych do usunięcia bezpośredniego zagrożenia. Koszty tych działań obciążają właściciela obiektu. W sytuacjach wymagających natychmiastowej reakcji odpowiednie uprawnienia posiadają również organy Policji oraz Państwowej Straży Pożarnej. Jeżeli podczas wykonywania swoich obowiązków stwierdzą, że budynek stwarza bezpośrednie zagrożenie dla ludzi lub mienia, mogą podjąć niezbędne działania zabezpieczające jeszcze przed interwencją organu nadzoru budowlanego. Obowiązane są jednak niezwłocznie zawiadomić właściwy organ nadzoru o podjętych czynnościach.

Okresowe kontrole budynków

Jednym z podstawowych obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego jest przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynku. Obowiązek ten został uregulowany w przepisach ustawy – Prawo budowlane. Celem okresowych kontroli jest przede wszystkim wykrycie ewentualnych uszkodzeń lub nieprawidłowości na wczesnym etapie ich powstawania. Dzięki temu możliwe jest przeprowadzenie odpowiednich prac konserwacyjnych lub remontowych jeszcze przed wystąpieniem zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi albo koniecznością wykonania kosztownych robót. Obowiązek przeprowadzania kontroli ma charakter ciągły i nie jest uzależniony od wieku budynku ani od jego przeznaczenia. Zarówno właściciel nowo wybudowanego obiektu, jak i właściciel budynku mającego kilkadziesiąt lat zobowiązani są do wykonywania kontroli. Wynika to z założenia, że każdy obiekt budowlany podlega naturalnemu procesowi zużycia, na który wpływają zarówno warunki atmosferyczne, jak i sposób użytkowania. Prawo budowlane przewiduje obowiązek przeprowadzania kontroli co najmniej raz w roku. Kontrola ta polega przede wszystkim

na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowl i instalacji narażonych na szkodliwe oddziaływanie czynników atmosferycznych oraz procesów związanych z normalnym użytkowaniem obiektu. Obejmuje ona również kontrolę instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, zarówno dymowych, spalinowych, jak i wentylacyjnych. Zakres tej kontroli został określony w sposób szeroki, ponieważ ustawodawca uznał, że właśnie te elementy najczęściej ulegają zużyciu i mogą stanowić źródło zagrożenia dla użytkowników budynku. Szczególne wymagania dotyczą budynków o znacznych rozmiarach. W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² kontrole należy przeprowadzać co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada. Częstsze kontrole wynikają z większego ryzyka występowania uszkodzeń w obiektach o dużej powierzchni oraz z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa większej liczbie użytkowników. Rozwiązanie to ma również umożliwić ocenę stanu budynku zarówno po okresie zimowym, jak i przed nadejściem kolejnego sezonu jesienno-zimowego, kiedy obiekty są szczególnie narażone na niekorzystne oddziaływanie warunków atmosferycznych. Oprócz kontroli corocznych ustawodawca przewidział również obowiązek przeprowadzania kontroli co najmniej raz na pięć lat. Kontrola ta ma znacznie szerszy zakres i obejmuje ocenę ogólnego stanu technicznego budynku oraz jego przydatności do dalszego użytkowania. W jej trakcie oceniana jest nie tylko trwałość poszczególnych elementów konstrukcyjnych, lecz także estetyka obiektu oraz jego otoczenia. Przepisy Prawa budowlanego przewidują również obowiązek przeprowadzania kontroli doraźnych, określanych jako kontrole bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego. Są one wykonywane każdorazowo po wystąpie-



797 344 339

**POSTAW NA
NAJLEPSZYCH
POSTAW NA
DRYTOUCH!**



**DRY TOUCH
SOLUTIONS**

Sporządzamy szczegółową dokumentację szkód spowodowanych zalaniem i zawilgoceniem budynku dzięki czemu szybko i bezproblemowo otrzymasz odszkodowanie od ubezpieczyciela. Udzielamy 12-miesięcznej gwarancji na wykonane prace osuszeniowe.

DRYTOUCH KOMPLEKSOWO I PROFESJONALNIE ZAJMIĘ SIĘ USUWANIEM WILGOCI Z:

- dachów
- podłóg
- posadzek
- sufitów
- ścian
- stref izolacji
- piwnic i garaży
- tarasów

PONADTO OFERUJEMY:

- odgrzybianie
- ozonowanie
- próby dymowe
- wykrywanie wycieków
- wynajem urządzeń do osuszania

Jako jedni z nielicznych w Polsce pracujemy w oparciu o **certyfikat IICRC**









niun zdarzeń mogących wpłynąć na stan techniczny budynku. Obowiązek taki powstaje niezależnie od terminów okresowych kontroli i ma charakter bezwzględny. Właściciel nie może zaniedbać przeprowadzenia takiej kontroli tylko dlatego, że wcześniej wykonano kontrolę roczną lub pięcioletnią. Do czynników uzasadniających przeprowadzenie kontroli należą między innymi wyładowania atmosferyczne, silne wichury, intensywne opady śniegu lub deszczu, powodzie, osuwiska ziemi, pożary, eksplozje, wstrząsy sejsmiczne oraz inne zdarzenia wywołane zarówno siłami natury, jak i działalnością człowieka. W praktyce obowiązek taki może powstać również po uderzeniu pojazdu w budynek, awarii instalacji gazowej czy innym zdarzeniu powodującym podejrzenie uszkodzenia elementów konstrukcyjnych. Niewykonywanie obowiązkowych kontroli okresowych stanowi naruszenie przepisów Prawa budowlanego i może skutkować odpowiedzialnością przewidzianą w tej ustawie. Organ nadzoru budowlanego może nałożyć na właściciela grzywnę, a w przypadku stwierdzenia poważnych zaniedbań związanych z nieusuwaniami usterek zagrażających bezpieczeństwu możliwe jest również zastosowanie surowszych sankcji przewidzianych przez ustawę, w tym kary ograniczenia wolności. Sankcje te mają charakter prewencyjny i służą zapewnieniu, aby właściciele budynków należycie wykonywali obowiązki związane z utrzymaniem obiektów w bezpiecznym stanie technicznym.

Protokół kontroli okresowej

Przeprowadzenie kontroli okresowej nie kończy obowiązków osoby dokonującej oględzin. Każdorazowo sporządzany jest protokół stanowiący urzędowe potwierdzenie przebiegu kontroli oraz jej wyników. Dokument ten ma istotne znaczenie dowodowe zarówno dla właściciela, jak i dla organów nadzoru budowlanego. To właśnie na podstawie protokołów można ocenić, czy właściciel prawidłowo wykonywał obowiązki wynikające z przepisów oraz czy reagował na stwierdzane podczas kolejnych kontroli nieprawidłowości. Protokół powinien zawierać szczegółowy opis stanu technicznego wszystkich elementów objętych kontrolą. Osoba przeprowadzająca kontrolę powinna wskazać stopień zużycia poszczególnych części budynku, opisać zauważone uszkodzenia oraz określić ich wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu. Dokument powinien umożliwiać właścicielowi jednoznaczne ustalenie, jakie działania należy podjąć oraz w jakim terminie powinny zostać wykonane. Istotnym elementem protokołu są również zalecenia pokontrolne. Powinny one określać za-

kres koniecznych robót. W przypadku stwierdzenia usterek zagrażających bezpieczeństwu osoba przeprowadzająca kontrolę powinna wyraźnie zaznaczyć konieczność ich niezwłocznego usunięcia. Jeżeli natomiast ujawnione zostały drobniejsze nieprawidłowości, możliwe jest określenie odpowiedniego terminu ich wykonania z uwzględnieniem stopnia pilności poszczególnych robót. W protokole należy wskazać roboty zalecone podczas poprzednich kontroli, które do chwili obecnej nie zostały wykonane. Rozwiązanie to umożliwia ocenę, czy właściciel realizuje obowiązki wynikające z wcześniejszych zaleceń oraz zapobiega sytuacjom, w których te same usterek przez wiele lat pozostają bez jakiegokolwiek reakcji. Powtarzające się niewykonywanie zaleceń pokontrolnych może stanowić podstawę do wszczęcia postępowania przez organ nadzoru budowlanego. W razie potrzeby do protokołu dołącza się dokumentację, szkice, rysunki techniczne lub inne materiały obrazujące stwierdzone uszkodzenia. Obowiązkiem właściciela lub zarządcy jest przechowywanie protokołów wraz z pozostałą dokumentacją dotyczącą obiektu budowlanego. Dokumenty te powinny być udostępniane organom nadzoru budowlanego podczas prowadzonych kontroli oraz postępowań administracyjnych. Brak dokumentacji może utrudnić wykazanie prawidłowego wykonywania obowiązków wynikających z ustawy i prowadzić do negatywnych konsekwencji prawnych.

Osoby uprawnione do przeprowadzania kontroli okresowej

Przepisy określają krąg osób uprawnionych do wykonywania poszczególnych kontroli. Rozwiązanie to ma zagwarantować, że ocena stanu obiektu będzie dokonana przez osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz doświadczenie. Kontrole dotyczące stanu technicznego budynku mogą przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. W zależności od zakresu kontroli będą to osoby posiadające uprawnienia konstrukcyjno-budowlane albo uprawnienia instalacyjne obejmujące instalacje wentylacyjne, gazowe, wodociągowe, kanalizacyjne lub elektryczne. Kontrolę przewodów kominowych przeprowadzają natomiast osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim. Kontrole instalacji elektrycznych, piorunochronnych oraz gazowych mogą wykonywać osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub kwalifikacje wymagane do wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci energetycznych albo gazowych.



prowadzący:
Maciej Kamiński



SZKOLENIE ONLINE

STR: NOWE UNIJNE ZASADY SPRAWOZDAWCZOŚCI I REJESTRACJI W NAJMIE KRÓTKOTERMINOWYM

– ROZPORZĄDZENIE (UE) 2024/1028 A LOKALNE
REGULACJE RYNKOWE

Termin: 14 października 2026 r.
Czas trwania: 9.00-15.00

Program i zapisy:
szkolenia.administrator24.info

TWÓJ BALKON NA ŚWIAT!

**Polski producent balkonów dostawianych
i doczepianych (tzw. wiszących)!
Oferujemy także rozwiązania dla balkonów
typu loggia oraz zadaszenia.**

KOMPLEKSOWE PODEJŚCIE

Prowadzimy cały proces – od zaprojektowania wizualizacji balkonu na Twojej elewacji, obliczeń statycznych, wsparcia przy uzyskaniu pozwolenia po wykonanie i montaż Twojego balkonu.

DŁUGOLETNIA GWARANCJA

Nasze balkony są zabezpieczone powłoką cynkową i malowane proszkowo lub na mokro. Balkony wykonane w systemie duplex (powłoka cynkowa plus malowanie proszkowe są odporne na korozję nawet 10 lat.

MATERIAŁY NAJWYŻSZEJ JAKOŚCI

Wszystkie materiały używane przy produkcji naszych balkonów spełniają wszelkie wymagane normy oraz posiadają odpowiednie certyfikaty.

DOŚWIADCZENIE I KOMPETENCJE

Od 20 lat wykonujemy balkony na wymagający rynek zachodni, głównie niemiecki. Stale podnosimy swoje kwalifikacje, aby optymalizować procesy produkcyjne. Posiadamy certyfikaty ISO 9001:2015, ISO 3834—2, ISO 1090-EXC3, DIN15085-CL1.



PROKOSTAL ŁADZIŃSKI Sp. z o.o.
ul. Karola Miarki 42
58-500 Jelenia Góra
tel.: 75 64 35 400, 607 771 784
e-mail: biuro@balkonydostawiane.pl
www.balkonydostawiane.pl



NARUSZENIE STOSUNKÓW WODNYCH PRZEZ WŁAŚCICIELI LOKALI WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ



Agnieszka Żelazna

radca prawny, LexCertus Kancelaria Radcy Prawnego
Agnieszka.Żelazna@lexcertus.pl

Jak wyjaśnił naczelny Sąd Administracyjny¹⁾, jeżeli wspólnota mieszkaniowa ma wątpliwości lub zastrzeżenia co do prawidłowości wykonania przez biegłego z zakresu hydrogeologii opinii w sprawie dotyczącej naruszenia stosunków wodnych, może – w ramach własnych środków dowodowych – przedstawić kontr opinie (przeciwdowód), sporządzoną przez innego biegłego. Wówczas dopiero po stronie organu powstaje obowiązek przeanalizowania obu opinii, dokonania ich oceny i podjęcia merytorycznego rozstrzygnięcia.

Burmistrz wszczął postępowanie administracyjne w sprawie naruszenia stosunków wodnych przez właścicieli gruntów pod osiedlem mieszkaniowym (tworzących wspólnotę mieszkaniową) ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Po przeprowadzeniu postępowania decyzją wydaną w sprawie orzeczono o naruszeniu stosunków wodnych przez właścicieli we wspólnocie mieszkaniowej. Na skutek odwołania złożonego od powyższej decyzji, m.in. przez wspólnotę mieszkaniową, SKO uchyliło decyzję organu I instancji i skierowało sprawę do ponownego rozpoznania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy burmistrz – w drodze decyzji – orzekł jak poprzednio. Również i ta decyzja została jednak uchylona przez SKO.

Rozpoznając po raz kolejny sprawę, burmistrz wydał nową decyzję w sprawie naruszenia stosunków wodnych przez właścicieli gruntów (tworzących wspólnotę mieszkaniową) ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Decyzja ta zawierała przy tym skierowany do właścicieli gruntów nakaz wykonania – w terminie 4 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji – prac pod nadzorem przedstawiciela spółki wodnej, polegających na wykonaniu wykopów w miejscach przebiegu drenów przy granicy działek oraz założenia czopów na drenach, a także po odkryciu drenów – przeprowadzenie prac oczyszczających, udrażniających system drenarski, jak również udrażniających przepływ głównego rurociągu między studniami.

Na skutek odwołania złożonego przez wspólnotę mieszkaniową SKO orzekło o utrzymaniu w mocy decyzji organu I instancji.

W uzasadnieniu wydanego rozstrzygnięcia organ odwoławczy wskazał, że w przedmiotowej sprawie została przeprowadzona czynność dowodowa w postaci oględzin. Następnie w toku prowadzonego postępowania powołano również biegłego do wykonania ekspertyzy i sporządzenia opinii technicznej, dotyczącej zalewania gruntu działek sąsiednich i przeprowadzono oględziny

z udziałem biegłego, pracowników urzędu miasta, a także stron postępowania. W protokole przeprowadzonych oględzin stwierdzono natomiast, że problem zalewania wystąpił w marcu 2021 r. Woda ze studni wypływała też w styczniu 2021 r. Ustalono także, że **w drodze między blokami wykonywana była kanalizacja w 2015 r., a działka sąsiednia zalewana była od studni drenarskiej i wystąpiły straty w uprawach.**

Z treści opinii wydanej w sprawie przez geologa, biegłego sądowego w zakresie hydrogeologii i zmian stosunków wodnych, wynikało wyraźnie, że **na terenie działek sąsiednich dochodziło do podtopień**. W wyniku podtopień część gruntu nie nadawała się na prowadzenie upraw ze względu na niedostępność dla sprzętu rolniczego, a na innej części działki sąsiedniej widoczne były także znaczne straty upraw w związku z podmokłościami. Grząski teren powodował także uszkodzenia sprzętu rolniczego. Na podstawie stanu w studniach drenarskich biegły stwierdził ponadto, że stagnacja wody w studni nr 3 świadczyła o niedrożnych przewodach łączących ją ze studnią nr 5. W okresach intensywnych opadów i roztopów studnia nr 3 stanowiła zbiornik bezodpływowy i po przekroczeniu pojemności wody wylewały się na grunt, powodując lokalne podtopienia. **Panująca na gruncie sytuacja wskazywała z kolei, iż niedrożny jest główny rurociąg** łączący studnie nr 3 i 5, nie działają także dreny położone na tym terenie (mogło dojść do zamulenia drenów i głównego rurociągu). Biegły nie wykluczył również, że **w trakcie prac budowlanych na poszczególnych działkach doszło do uszkodzenia drenów**, które zgodnie z operatem wodnoprawnym miały być częściowo zlikwidowane i zaczopowane.

W podsumowaniu biegły podkreślił bezspornie m.in., iż nastąpiła **zmiana kierunku odpływu wody ze względu na niesprawny system drenarski.**

Mając na uwadze wnioski z opinii wydanej w sprawie przez powołanego biegłego, SKO ustaliło, że przyjęty stan faktyczny sprawy wskazywał zatem jednoznacznie, iż **inwestor, budując wielokondygnacyjne budynki mieszkalne (bloki), nie wykonał decyzji pozwolenia wodnoprawnego w należyty sposób** i we wskazanym zakresie. Kolegium wskazało zarazem, że stroną postępowania prowadzonego w trybie art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – *Prawo wodne*²⁾ jest każdorazowy właściciel gruntu, na którym dokonane zmiany szkodliwie oddziałują na grunty sąsiednie. **Jeżeli w toku postępowania nieruchomość szkodliwie oddziałująca zmieniła stan prawny, stroną powinien zostać nowy właściciel (bądź właściciele) i to na niego powinien być nałożony obowiązek na podstawie przywołanego przepisu. Zdaniem SKO nowi właściciele mogą oczywiście na drodze cywilnoprawnej dochodzić, od odpowiednio inwestora/dewelopera/poprzedniego właściciela, zwrotu kosztów przywrócenia stanu poprzedniego, czy też wykonania urządzeń zapobiegających szkodom, ale leży to już poza zakresem postępowania administracyjnego.**

W ocenie SKO poczynione w sprawie ustalenia – zarówno w ramach zebranej dokumentacji źródłowej dotyczącej zagospodarowania wód, jak i w ramach dokumentacji związanej z prowadzoną inwestycją budowlaną, a także opinia biegłego – wykazywały zwią-

¹⁾ Por. wyr. NSA z dnia 23 czerwca 2026 r., sygn. akt III OSK 2112/23.

²⁾ Dz.U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.; dalej: „PrWod”.

zek przyczynowo-skutkowy między naruszeniem stosunków wodnych a wynikią szkodą. Wykonana inwestycja doprowadziła bowiem bezsprzecznie do zmiany dotychczasowego stanu wody na gruntach.

Wyrok WSA

Skargę od decyzji Kolegium do właściwego miejscowo wojewódzkiego sądu administracyjnego wniosła wspólnota mieszkaniowa. W odpowiedzi na skargę SKO wniosło zaś o jej oddalenie. Po rozpoznaniu sprawy WSA wyrokiem³⁾ oddalił skargę wspólnoty. W uzasadnieniu wydanego rozstrzygnięcia WSA zaznaczył, że zgromadzony w sprawie wyczerpujący materiał dowodowy jednoznacznie wskazywał na pilną potrzebę wykonania wykopów w miejscach przebiegu drenów zlokalizowanych w punktach oznaczonych przy granicy z działką sąsiednią, z nakazem przeprowadzenia prac oczyszczających, udrażniających wraz z udrożnieniem przepływu głównego rurociągu między studniami 2 i 5.

Z odwołaniem się do wydanej w sprawie opinii przez powołanego biegłego, WSA podniósł jednocześnie, iż **nieprawidłowe wykonanie robót przez dewelopera skutkowało podtopieniem gruntów**. Pomimo uzyskanych pozwoleń wodnoprawnych inwestor odstąpił bowiem od realizacji przebudowy urządzeń wodnych.

Sąd administracyjny I instancji wskazał przy tym, że **istotnym w sprawie okazał się aspekt czasowy zmian, które nastąpiły w wyniku realizacji inwestycji** (pierwszy budynek był realizowany w 2017–2018 r., budowę drugiego zakończono w 2019 r.), wywołując szkody na gruntach sąsiednich, o których informację powzięto w 2021 r. Skarżąca wspólnota – mimo postawionych w skardze zarzutów – nie dostarczyła organom ekspertyzy obalającej twierdzenia biegłego, którego opinia i kolejne stanowiska legły u podstaw ustaleń dokonywanych w rozpoznawanej sprawie.

Względem aspektu podmiotowego, WSA końcowo wskazał z kolei, że zasadnie adresatem nakazu ustalonego zaskarżoną decyzją uczyniono podmioty, które w chwili wydania decyzji były właścicielami gruntu i z tego tytułu posiadały prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W przeciwnym razie decyzja taka mogłaby okazać się niewykonalna.

Stanowisko NSA

Skargę kasacyjną od wyroku WSA wywiodła wspólnota mieszkaniowa. Po jej rozpoznaniu NSA wyrokiem oddalił ją jednak w całości jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw prawnych.

Jak wyjaśnił NSA, po pierwsze zauważyć należało, że **sprawy z zakresu stosunków wodnych – co do zasady – wymagają wiadomości specjalnych, przekraczających wiedzę wynikającą z doświadczenia życiowego oraz zwykłego zakresu wiedzy posiadanej przez pracowników organów administracji o właściwości ogólnej**. Są to postępowania specyficzne i skomplikowane, wymagające odpowiedniej wiedzy z zakresu hydrologii, gospodarki wodnej, postępowań wodnoprawnych i melioracji wodnych, a ewentualnie również przeprowadzenia badań, analiz i obliczeń. Inne dowody, takie jak oględziny czy zeznania świadków nieposiadających fachowej wiedzy, nie zawsze mogą być wystarczające dla obiektywnej oceny okoliczności danej sprawy, to jest dla wyjaśnienia, czy doszło do zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, w tym czy istnieje związek przyczynowo-skutkowy między dokonaną zmianą a wynikią szkodą. **Regułą w sprawach tego rodzaju powinien być więc dowód z opinii biegłego na okoliczność tego, czy doszło do zmiany stanu wód na gruncie, czy na gruncie sąsiednim nastąpiła szkoda**⁴⁾.

W rozpoznawanej sprawie sporządzona została zaś opinia przez biegłego sądowego z uprawnieniami geologicznymi. Z ustaleń poczynionych w opinii – w zasadniczej części zreferowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku – wynikało zaś, że okresowe zmiany stanu wód (podtopienia) na działkach sąsiednich były bezpośrednim efektem prac budowlanych, prowadzonych bez wymaganej staranności. Inwestor był zobowiązany do zabezpieczenia i zacopowania likwidowanych drenów, których przebieg kolidował z prowadzonymi pracami budowlanymi (wykonywane wykopy pod fundamenty sięgały znacznie głębiej niż głębokość przebiegu drenów), a tymczasem linie drenarskie zostały zniszczone i nie wykonano też czopów mających na celu zabezpieczenie drenów przed zamuleniem. Jak wyjaśnił biegły, biorąc pod uwagę budowę geologiczną badanego terenu, brak w tym miejscu sączków drenarskich powodowałby już od lat podtopienia gruntów, jakie występowały obecnie. W ocenie również biegłemu linia drenarska – wbrew twierdzeniom inwestora – musiała być zauważona w toku prac budowlanych.

NSA nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii biegłego wydanej w sprawie. Jego ustalenia poparte były bowiem spójną i przekonującą argumentacją, a ponadto – co jest istotne i na co trafnie zwrócił uwagę także WSA – w pełni korelowały z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie. Mając powyższe na uwadze, w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, ustalenia co do przyczyny okresowych podtopień na działkach sąsiednich zostały poczynione prawidłowo, nie budziły wątpliwości i zarazem miały kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy administracyjnej, bowiem prowadziły do konkluzji, że doszło do zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływającej na grunty sąsiednie. W sprawie zachodziły zatem okoliczności opisane w hipotezie normy z art. 234 ust. 3 Prawa wodnego, zgodnie z którą, jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.

Konkludując, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nic nie wskazywało na to, aby przyczyny okresowych podtopień na działkach sąsiednich mogły być inne, niż wskazane w opinii biegłego, a w szczególności, aby wiązały się one z innymi inwestycjami realizowanymi na przedmiotowym terenie.

Jak zauważył NSA, jeżeli wspólnota mieszkaniowa miała wątpliwości lub zastrzeżenia co do prawidłowości wykonania przez biegłego opinii, mogła – w ramach własnych środków dowodowych – przedstawić kontropinię (przeciwdowód) sporządzoną przez innego biegłego, wówczas organ musiałby przeanalizować obie opinie, dokonać oceny i podjąć merytoryczne rozstrzygnięcie. Wspólnota w tym zakresie nie wykazała jednak inicjatywy dowodowej, nie przedstawiła żadnego przeciwstawnego dowodu i poprzestała (oprócz twierdzeń) jedynie na tym, że to organ winien wystąpić o opinię uzupełniającą tudzież o nową opinię biegłego. Z powyższym stanowiskiem nie można było się jednak zgodzić. **To bowiem stronie skarżącej kasacyjnie, która kwestionuje dowód z opinii, powinno zależeć na przedstawieniu takich dowodów i argumentacji, aby wykazać swoje racje**⁵⁾. Sama polemika skarżącej kasacyjnie wspólnoty z ustaleniami biegłego nie mogła odnieść więc zamierzonego skutku, skoro nie została przedłożona miarodajna kontropinia. To ewentualnie inny biegły, a nie sama wspólnota, mógłby też w sposób miarodajny stwierdzić, czy konieczne jest np. wykonanie odkrywek czy też nie.

Mając powyższe na uwadze, Naczelny Sąd Administracyjny orzekł jak na wstępie. Orzeczenie to jest prawomocne. ■

³⁾ Por. wyr. WSA w Warszawie z dnia 16 maja 2023 r., sygn. akt VII SA/Wa 2456/22.

⁴⁾ Por. wyr. NSA z dnia 18 czerwca 2024 r., sygn. akt II OSK 2347/22.

⁵⁾ Por. wyr. NSA z dnia 18 maja 2023 r., sygn. akt III OSK 7725/21.

PŁYNNNA MEMBRANA FLEX RUBBER MS I EFEKT „ZIMNEGO DACHU”

Zmienne warunki atmosferyczne, gwałtowne ulewę, przymrozki oraz silne promieniowanie UV to największe wrogi konstrukcji dachowych. Tradycyjne materiały, takie jak papa, często zawodzą na łączeniach, a ich montaż wymaga idealnej pogody.

Odpowiedzią na te wyzwania jest **Flex Rubber MS** od **Canada Systems** jest innowacyjna, jednoskładnikowa powłoka stworzona do zaawansowanej ochrony i renowacji dachów.

Innowacyjna Technologia w jednym produkcie

Flex Rubber MS to nowoczesna, gotowa do użycia powłoka dachowa na bazie polimerów modyfikowanych silanami. Produkt utwardza się pod wpływem wilgoci z powietrza. Tworzy na dachu w pełni bezspoinową, elastyczną i całkowicie nieprzepuszczalną dla wody membranę. Ponieważ jest to produkt jednoskładnikowy, nie wymaga mieszania z utwardzaczami – otwierasz wiadro i od razu aplikujesz.



INNOWACJA NA DACHACH



Zimny dach i ochrona UV

Jedną z najważniejszych zalet systemu jest jasny kolor powłoki, który tworzy tzw. „zimny dach”.

- Powłoka skutecznie odbija promieniowanie słoneczne, dzięki czemu powierzchnia dachu nie nagrzewa się w upalne dni.
- Zastosowanie membrany pod panelami PV zdecydowanie zwiększa ich wydajność energetyczną i chroni dach przed degradacją termiczną.
- Niższa temperatura dachu to mniejsze nagrzewanie się wnętrza budynku i niższe rachunki za klimatyzację.
- Pełna odporność na wodę stagnującą.
- Doskonała przyczepność na wielu podłożach bez potrzeby użycia gruntu (wyjątkiem są podłoża bitumiczne).
- Przepuszcza parę wodną. Nie powoduje skroplin.

Do jakich dachów?

System przeznaczony jest dla dachów płaskich oraz o lekkim kącie nachylenia. Idealnie nadaje się do renowacji bez konieczności zerwania starego podłoża:

- Dachy pokryte starą papą termozgrzewalną
- Dachy z blachy i płyt warstwowych
- Konstrukcje betonowe oraz płyty OSB
- Dachy pokryte pianą poliuretanową (PUR)



Najważniejsze zalety

- Brak spoin i łączów: jednolita membrana eliminuje ryzyko przecieków w miejscach łączów.
- Aplikacja w trudnych warunkach: możliwość pracy w sezonie jesienno-zimowym (do 0°C) oraz na lekko wilgotne podłoża.
- Ekstremalna elastyczność: zachowuje swoje właściwości nawet przy -40°C i skutecznie mostkuje rysy.
- Paroprzepuszczalność: dach „oddycha”, co zapobiega powstawaniu skroplin pod membraną.
- Ekspresowy montaż: w okresie letnim pełną hydroizolację można wykonać w zaledwie jeden dzień za pomocą wałka lub pędzla.



www.canadarubber.pl

CANADA
SYSTEMS

PCC OD SPRZEDAŻY UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Aneta Mościcka

prawnik

Sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie własności całej budowli przez sprzedającego będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej (interpretacja podatkowa z dnia 15 kwietnia 2026 r., sygn. 0111-KDIB2-1.4014.6.2026.4.KW) podatnik (spółka z o.o.) jest czynnym podatnikiem VAT, posiadającym siedzibę i miejsce działalności gospodarczej w Polsce. Przeważającą działalnością podatnika jest budownictwo. Sprzedający natomiast jest współwłaścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej i nabył udział wynoszący 1/4 części w prawie własności nieruchomości na podstawie umowy darowizny. Podatnik planuje zakup od sprzedawcy udziału w prawie własności nieruchomości na warunkach i w okolicznościach opisanych w dalszej części wniosku.

Zbycie całego przedmiotu sprzedaży

Strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości. Należy tu zaznaczyć, że stronami umowy, obok sprzedającego, są również inne osoby fizyczne – pozostali współwłaściciele nieruchomości oraz właściciele nieruchomości gruntowych, sąsiadujących z nieruchomością. Sprzedający zobowiązał się do sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości, natomiast pozostali sprzedający – do sprzedaży pozostałych udziałów w nieruchomości oraz nieruchomości gruntowych sąsiadujących z nieruchomością tak, aby łącznie doszło do zbycia całego przedmiotu sprzedaży.

Zgodnie z umową przedwstępną podatnik oraz sprzedający zobowiązali się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży po spełnieniu kilku warunków. Jednym z nich będzie to, że podatnik nabydzie własność wszystkich nieruchomości wchodzących w skład terenu planowanej inwestycji w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkami wynikającymi z zawartych umów przedwstępnych.

Podatnik planuje wybudować na zakupionym gruncie 3 hale magazynowo-biurove o wysokości 12 metrów każda i powierzchnię zabudowy nie mniejszej niż 47% powierzchni przedmiotu sprzedaży. Obiekt komercyjny, który tam powstanie, będzie wykorzystywany do działalności opodatkowanej VAT i niezwolnionej od tego podatku. Możliwe jest również, że w przyszłości obiekt będzie przedmiotem dalszej sprzedaży w ramach czynności opodatkowanej VAT i niezwolnionej od tego podatku.

Czy sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości będzie podlegała PCC?

Podatnik w związku z tym chciał wiedzieć, czy sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie

własności budowli przez sprzedającego na rzecz podatnika będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych (PCC), w przypadku gdyby nie podlegała opodatkowaniu VAT lub będzie od tego podatku zwolniona.

Zdaniem podatnika sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie własności budowli będzie podlegała opodatkowaniu PCC.

KIS: przy umowie sprzedaży obowiązek podatkowy ciąży na kupującym

Dyrektor KIS uznał stanowisko podatnika w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych za prawidłowe. W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit a ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (dalej: ustawa) podatnikowi temu podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej. Obowiązek podatkowy – przy umowie sprzedaży – ciąży na kupującym. Przy umowie sprzedaży – podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.

Wartość rynkową przedmiotu dla czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.

W ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych przewidziano jednak sytuacje, w których czynność mieszcząca się w zakresie przedmiotowym ustawy jest wyłączona z opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Z art. 2 pkt 4 lit. a i b ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych wynika, że **o wyłączeniu z opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie decyduje fakt, że strony tej umowy posiadają generalnie status podatnika VAT, lecz wyłącznie fakt, że dana czynność (ta konkretna) jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub przynajmniej jedna ze stron tej czynności jest z tego podatku zwolniona** (z wyjątkami w ustawie wskazanymi).

Czynność sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie własności budowli nie mieści się w zakresie art. 15 ustawy o podatku od towarów i usług i **nie wywołuje skutku w postaci uznania sprzedającego za podatnika VAT** prowadzącego działalność gospodarczą w rozumieniu art. 15 ust. 2 tej ustawy. Tym samym dostawa udziału w prawie własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie własności budowli nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Skoro omawiana we wniosku sprzedaż udziału w prawie własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie własności budowli nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, to do opisanej transakcji nie znajdzie również zastosowania wyłączenie zawarte w art. 2 pkt 4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Zatem umowa sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości wraz z udziałem w prawie własności budowli będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Interpretacja podatkowa Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 15 kwietnia 2026 r. (sygn. 0111-KDIB2-1.4014.6.2026.4.KW)



OPODATKOWANIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI W RAMACH UMOWY ZAMIANY



Aneta Mościcka

prawnik

Przychód ze sprzedaży nieruchomości w ramach umowy zamiany podlega opodatkowaniu na podstawie art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przychodem jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy o PIT – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji podatkowej z 2 marca 2026 r. (sygn. 0115-KDIT1.4011.7.2026.1.MN), podatniczka jest osobą fizyczną, polskim rezydentem podatkowym podlegającym w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Podatniczka nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami, a opisane poniżej transakcje dotyczyły jej majątku prywatnego.

21 czerwca 2018 r. podatniczka kupiła do majątku osobistego nieruchomość gruntową oznaczoną numerem działki 111/1. Na moment nabycia na nieruchomości posadowiony był budynek mieszkalny jednorodzinny w stanie surowym zamkniętym. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 248 000 zł.

Czy różnica pomiędzy przychodem ze sprzedaży nieruchomości a kosztami uzyskania przychodu jest opodatkowana?

W okresie pomiędzy nabyciem nieruchomości przez podatniczkę (2018 r.) a jej zbyciem (2021 r.) zawarła ona ustną umowę przedwstępną z osobą fizyczną, będącą jej krewnym. Strony ustaliły, że w przyszłości dokonają zamiany nieruchomości. W ramach tego porozumienia, przed formalnym przeniesieniem własności, krewny za zgodą podatniczki dokonał z własnych środków (pochodzących z jego majątku wspólnego małżeńskiego) nakład na wykończenie i adaptację budynku znajdującego się na działce nr 111/1. W wyniku prac sfinansowanych wyłącznie przez krewnego standard budynku został podniesiony ze stanu surowego zamkniętego do stanu wykończonego, co skutkowało wzrostem wartości rynkowej nieruchomości do kwoty 432 000 zł. Podatniczka nie ponosiła ekonomicznego ciężaru tych nakładów.

27 kwietnia 2021 r. podatniczka zawarła z krewnym umowę zamiany w formie aktu notarialnego. Na mocy tej umowy podatniczka przeniosła na krewnego własność zabudowanej nieruchomości, której wartość rynkową w akcie określono na 432 000 zł (uwzględniając nakłady).

Krewny przeniósł na podatniczkę własność mieszkania, którego wartość w akcie określono na 230 000 zł. Strony uzgodniły, że zamiana następuje bez żadnych dopłat. W treści aktu notarialnego wprost wskazano przyczynę braku dopłat (poczynienie przez krewnego nakładów na wykończenie nieruchomości).

Podatniczka chciała wiedzieć, czy podstawą opodatkowania powinien być dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem

ze sprzedaży nieruchomości, określonym zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. wartością zbywanej nieruchomości wynikającą z warunków umowy zamiany i uwzględniającą brak dopłat, pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia) a kosztami uzyskania przychodu.

Zdaniem podatniczki odpowiedź na zadane pytanie powinna być twierdząca. Podstawą opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę między przychodem a kosztami uzyskania przychodu. W ocenie podatniczki nie jest generowany dochód podlegający opodatkowaniu, ponieważ koszty uzyskania przychodu przewyższają rzeczywisty przychód podatkowy.

Przychód ustala się w wysokości wartości transakcyjnej wynikającej z braku dopłat, tj. na poziomie wartości zbywanego lokalu zakupionego w stanie surowym (248 000 zł), co odpowiada wartości zbywanej nieruchomości bez nakładów nabywcy.

Mając na uwadze, że koszty uzyskania przychodu przewyższają przychód (lub są mu równe, w zależności od ostatecznych wyliczeń), po stronie podatniczki nie powstaje dochód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Opodatkowaniu podlega jedynie realny przyrost majątku podatnika, a nie sztucznie wykreowana wartość wynikająca z nakładów osób trzecich.

Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatniczki za nieprawidłowe. W uzasadnieniu urząd podatkowy wskazał, że zgodnie z art. 30e ust. 1 ustawy o PIT od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku. Podstawą obliczenia podatku jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19 a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Zgodnie z powyższym przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Rozliczenie wartości nakładów na nieruchomość podatniczki poniesionych przez inną osobę nie mieści się w pojęciu kosztów odpłatnego zbycia, o których mowa w art. 19 analizowanej ustawy. Za koszty te bowiem uznaje się te wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbyw-



⇒ cę. Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy.

Zdaniem Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej przychód ze sprzedaży nieruchomości w ramach umowy zamiany podlega opodatkowaniu na podstawie art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przychodem jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, tj. 432 000 zł, stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy o PIT. Dokonany przez podatniczkę zwrot wartości nakładów ze środków pochodzących ze sprzedaży w formie zamia-

ny tej nieruchomości poprzez rezygnację z dopłaty nie mieści się w pojęciu kosztów odpłatnego zbycia. Wartość zbywanej nieruchomości, która została nabyta (wraz z budynkiem w stanie surowym zamkniętym) za kwotę 248 000 zł, może być rozpatrywana w zakresie jej ewentualnego uwzględnienia jako kosztu uzyskania przychodu w świetle art. 22 ust. 6c ustawy o PIT.

Interpretacja podatkowa Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 2 marca 2026 r. (sygn. 0115-KDIT1.4011.7.2026.1.MN)

SKUTKI PODATKOWE SPRZEDAŻY ODZIEDZICZONYCH NIERUCHOMOŚCI



Aneta Mościcka

prawnik

FINANSE

Za datę nabycia nieruchomości należy przyjąć datę nabycia nieruchomości przez męża podatniczki do jego majątku osobistego.

Tym samym 5-letni okres, z upływem którego odpłatne zbycie udziału w nieruchomości nie byłoby źródłem przychodu, należy liczyć od końca 2024 r. Termin ten jeszcze nie upłynął. Skoro w grudniu 2025 r. podatniczka sprzedała nieruchomość oraz udział w nieruchomości, to powstał obowiązek podatkowy w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu tej sprzedaży – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W interpretacji podatkowej z dnia 24 kwietnia 2026 r. (sygn. 0115-KDIT1.4011.218.2026.1.ASZ), rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, szwagier podatniczki zmarł w 2024 r. Całość spadku po nim, na mocy testamentu odziedziczył mąż podatniczki. W skład odziedziczonego spadku wchodziła m.in. nieruchomość gruntowa niezabudowana X (dla której prowadzona jest księga wieczysta) i udział w wysokości 1/3 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Czy przychód z tytułu sprzedaży nieruchomości podlega opodatkowaniu?

W 2025 roku zmarł mąż podatniczki i 22 grudnia 2025 r. został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia po zmarłym, zgodnie z którym – na podstawie testamentu – całość majątku po zmarłym nabyła podatniczka. 30 grudnia 2025 r. sprzedała nieruchomość za cenę 2 025 000 zł oraz udział w wysokości 1/3 w nieruchomości za cenę 25 000 zł. Nieruchomości, o których mowa we wniosku, nie były wykorzystywane na potrzeby związane z działalnością gospodarczą ani też nie były wykorzystywane przy prowadzeniu działań specjalnych produkcji rolnej. Sprzedaż nieruchomości nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podatniczka chciała wiedzieć, czy do okresu 5 lat, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycz-

nych, należy uwzględniać nie tylko czas posiadania nieruchomości przez męża podatniczki, ale także czas posiadania nieruchomości przez ich wcześniejszego właściciela – szwagra podatniczki. Ponadto chciała wiedzieć, czy przychód z tytułu sprzedaży nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Jej zdaniem do wyliczenia 5-letniego okresu, od którego uzależnione jest opodatkowanie sprzedaży nieruchomości należy wliczać nie tylko okres posiadania własności tej nieruchomości i udziału w nieruchomości, ale także przez ich wcześniejszego właściciela – szwagra podatniczki. W jej ocenie przychód z tytułu sprzedaży nieruchomości i udziału w nieruchomości nie stanowi dla niej źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ upłynął pięcioletni termin, o którym mowa w ww. przepisach. W konsekwencji przychód ten nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

KIS: nie upłynął jeszcze 5-letni termin od nabycia spadku

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatniczki za nieprawidłowe. Podkreślił, że zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy o PIT źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - prawa wieczystego użytkowania gruntów
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a–c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

W świetle art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a–c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku



kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Aby wyliczyć pięcioletni okres, od którego uzależnione jest opodatkowanie sprzedaży odziedziczonych nieruchomości, uwzględnia się:

- okres posiadania nieruchomości przez spadkobiercę, który dokonuje sprzedaży, oraz
- okres posiadania nieruchomości przez spadkodawcę.

Jeżeli od końca roku kalendarzowego, w którym spadkodawca nabył nieruchomość, do momentu, kiedy spadkobierca zbył tę nieruchomość, upłynęło 5 lat – sprzedaż nie podlega opodatkowaniu. Zgodnie z art. 922 §1 Kodeksu cywilnego prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej. Artykuł 924 ustawy – Kodeks cywilny stanowi, że spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy. Według art. 925 Kodeksu cywilnego spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku.

W uzasadnieniu urząd podatkowy podkreślił, że w grudniu 2025 r. zmarł mąż podatniczki i na podstawie testamentu podat-

niczka odziedziczyła całość majątku po nim. Szwagier podatniczki zmarł w październiku 2024 r. W skład spadku wchodziły: nieruchomość gruntowa niezabudowana, udział w wysokości 1/3 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej. W grudniu 2025 r. podatniczka sprzedała nieruchomość.

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej podkreślił, że w przypadku podatniczki za datę nabycia nieruchomości należy przyjąć datę nabycia nieruchomości przez męża podatniczki do jego majątku osobistego. Tym samym 5-letni okres, z upływem którego odpłatne zbycie udziału w nieruchomości nie byłoby źródłem przychodu, należy liczyć od końca 2024 r. – termin ten jeszcze nie upłynął. Skoro w grudniu 2025 r. podatniczka sprzedała nieruchomość oraz udział w nieruchomości, to powstał obowiązek podatkowy w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu tej sprzedaży.

Interpretacja podatkowa Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 24 kwietnia 2026 r. (sygn. 0115-KDIT1.4011.218.2026.1.ASZ)

SKUTKI PODATKOWE ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI PO ROZWIĄZANIU UMOWY DOŻYWCIA



Aneta Mościcka

prawnik

Rozwiązanie w 2023 r. umowy o dożywocie wywarło skutek w postaci ponownego nabycia przez podatniczkę nieruchomości. Datą ponownego nabycia przez nią własności nieruchomości jest data rozwiązania umowy o dożywocie. Zatem bieg pięcioletniego terminu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, należy liczyć od końca 2023 roku – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z dnia 9 czerwca 2026 r. (sygn. 0115-KDIT3.4011.436.2026.1.AD) podatniczka pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej (obecnie w trakcie postępowania rozwodowego). 8 czerwca 2010 r. podatniczka wraz z małżonkiem nabyła do majątku wspólnego nieruchomość (działkę). W dniu 1 lipca 2019 r. małżonkowie zawarli z córką umowę o dożywocie (art. 908 Kodeksu cywilnego), przenosząc na nią własność nieruchomości w zamian za dożywotnie utrzymanie.

W związku z rozpadem pożycia małżeńskiego i obiektywną niemożliwością dalszego wykonywania obowiązków wynikających z prawa dożywocie (wspólne zamieszkiwanie stron umowy) 12 października 2023 r. strony rozwiązały umowę o dożywocie w drodze porozumienia. Na skutek rozwiązania umowy, własność nieruchomości powróciła do majątku wspólnego podatniczki i jej męża.

14 marca 2025 r. podatniczka wraz z mężem sprzedała nieruchomość na rzecz osób trzecich. Uzyskany przychód został podzielony po połowie i przekazany na odrębne rachunki bankowe małżonków. Sprzedaż nieruchomości nie nastąpiła w ramach wykonywania pozarolniczej działalności gospodarczej.

Czy sprzedaż nieruchomości stanowi źródło przychodu?

Podatniczka chciała wiedzieć, czy sprzedaż nieruchomości 14 marca 2025 r., której własność powróciła do niej w 2023 r. w wyniku rozwiązania umowy o dożywocie, stanowi źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jej zdaniem sprzedaż nieruchomości 14 marca 2025 r. nie stanowi źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, a termin pięcioletni, warunkujący powstanie obowiązku podatkowego, powinien być liczony od końca 2010 r. (roku pierwotnego nabycia), co oznacza, że upłynął on z końcem 2015 r.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych źródłem przychodu jest odpłatne zbycie nieruchomości, jeżeli zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Kluczowe dla sprawy jest ustalenie, czy rozwiązanie umowy o dożywocie i powrotne przeniesienie własności na pierwotnego zbywcę stanowi „nabycie” w rozumieniu tego przepisu. Opodatkowaniu podlegają sytuacje, w których podatnik uzyskuje realny przyrost majątkowy w określonym czasie.

W omawianej sprawie powrót nieruchomości do majątku podatniczki był wymuszony obiektywnymi okolicznościami żywymi (rozwód, niemożność realizacji dożywocie), a nie chęcią spekulacji obrotem nieruchomościami. Restytucja własności nie jest „nabyciem” zwiększającym stan posiadania w porównaniu do 2010 r.

Skoro pierwotne nabycie nieruchomości nastąpiło w 2010 r., a czynności dokonane w 2019 roku (umowa dożywocie) i 2023 roku (rozwiązanie tej umowy) są na gruncie ustawy o podatku dochod-



Wym od osób fizycznych neutralne dla biegu terminu z art. 10 ust. 1 pkt 8, ponieważ sprzedaż nieruchomości w 2025 r. następuje blisko 15 lat po dacie nabycia. Tym samym przychód uzyskany ze sprzedaży w ogóle nie stanowi źródła przychodu podlegającego opodatkowaniu.

Stanowisko KIS

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatkowiczki za nieprawidłowe. W uzasadnieniu urząd skarbowy wskazał, że art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustanawia zasadę, zgodnie z którą **sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu.**

Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, a także nie wskazuje czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również na podstawie

jakiej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych. Zatem pojęcie to należy rozumieć szeroko, co oznacza, że z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw.

Rozwiązanie umowy dożywocia

W przypadku rozwiązania umowy dożywocia termin, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, należy liczyć od końca roku, w którym doszło do rozwiązania umowy o dożywocie i przeniesienia prawa własności nieruchomości na dożywotnika. Z tym dniem następuje bowiem ponowne nabycie przez niego własności nieruchomości.

W omawianej sprawie rozwiązanie w 2023 r. umowy o dożywocie wywarło skutek w postaci ponownego nabycia przez podatniczkę nieruchomości. W związku z tym datą ponownego nabycia przez nią własności nieruchomości jest data rozwiązania umowy o dożywocie. Zatem bieg pięcioletniego terminu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, należy liczyć od końca 2023 r.

W konsekwencji sprzedaż przez podatniczkę w 2025 r. nieruchomości stanowi dla niej źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ sprzedaż nastąpiła przed upływem pięcioletniego terminu określonego w tym przepisie.

Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 9 czerwca 2026 r. (sygn. 0115-KDIT3.4011.436.2026.1.AD)



FORUM TERMOMODERNIZACJA 2026

25 lat

**Formuła: Hybrydowa
(udział stacjonarny oraz
transmisja online)**

Kontakt: Zrzeszenie Auditorów
Energetycznych
Beata Kawczyńska
tel.: 505 676 805
e-mail: zae@zae.org.pl

FORUM TERMOMODERNIZACJA 2026

Zrzeszenie Auditorów Energetycznych już po raz dwudziesty piąty zaprasza przedstawicieli świata polityki, gospodarki, nauki i biznesu na Forum Termomodernizacja, które gromadzi audytorów, projektantów, przedstawicieli wyższych uczelni technicznych oraz innych specjalistów z obszaru efektywności energetycznej. Tegorocznym tematem Forum będą:

NOWE MOŻLIWOŚCI TECHNICZNE I FINANSOWE TERMOMODERNIZACJI BUDYNKÓW

14 października 2026 r.
Warszawa, budynek Tower Service przy ul. Tytusa Chałubińskiego 8

Rejestracja: Start zapisów - wrzesień 2026 r.
Więcej informacji: <https://zae.org.pl/forum-termomodernizacja-2026/>



FINANSOWANIE PRAC PRZY ZABYTKACH



Ewelina Stańczyk-Malicka

prawnik

Polski system wsparcia dla właścicieli zabytków obejmuje kilka źródeł. Podstawowym jest program „Ochrona zabytków”, który oferuje dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach wpisanych do rejestru.

Dotacje mogą pokrywać do 50% kosztów kwalifikowanych prac, w wyjątkowych przypadkach do 100%. Nabory wniosków odbywają się corocznie, zazwyczaj w pierwszym kwartale roku. Wnioski oceniane są pod kątem wartości zabytku, pilności prac, jakości projektu i prawidłowości przygotowania dokumentacji. Preferowane są projekty dotyczące zabytków o szczególnej wartości, zagrożonych, a także projekty kompleksowe. Dla właścicieli zabytkowych kamienic konkurencja jest duża i środki są ograniczone, a wniosków jest znacznie więcej. Oprócz programu ministerialnego istnieją programy wojewódzkie. Samorządy wojewódzkie, w ramach swoich kompetencji, mogą przyznawać dotacje na prace przy zabytkach o znaczeniu regionalnym. Zasady i wysokość wsparcia określają uchwały sejmików wojewódzkich. Zazwyczaj program wojewódzki jest dostępny dla zabytków wpisanych do rejestru lub znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Programy gminne to kolejne źródło wsparcia. Gminy często koncentrują się na zabytkach stanowiących własność prywatną osób fizycznych lub wspólnot mieszkaniowych, traktując dotacje jako narzędzie rewitalizacji i ochrony dziedzictwa lokalnego.

Fundusze europejskie

Fundusze UE stanowią ważne źródło finansowania rewitalizacji zabytkowych kamienic. W perspektywie finansowej 2021–2027 ochrona dziedzictwa kulturowego jest jednym z priorytetów polityki spójności. Wsparcie może być kierowane do różnych beneficjentów: samorządów, organizacji pozarządowych, przedsiębiorców, a w niektórych programach również do wspólnot mieszkaniowych i osób prywatnych. Np. w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych dostępne są dotacje na rewitalizację obszarów miejskich, w tym remont zabytkowych kamienic. Warunkiem jest zazwyczaj lokalizacja w obszarze objętym gminnym programem rewitalizacji oraz powiązanie projektu z celami społecznymi (np. poprawa warunków mieszkaniowych, tworzenie miejsc pracy, rozwój funkcji kulturalnych). Wyzwaniem w aplikowaniu o środki europejskie jest złożoność procedur. Wymagana dokumentacja jest obszerna, proces oceny długi, a rozliczanie projektu wymaga starannej dokumentacji wszystkich wydatków. Dla mniejszych projektów koszt przygotowania wniosku i administrowania projektem może być niewspółmiernie wysoki do wartości dotacji. W praktyce skuteczniejsze jest aplikowanie w ramach większych projektów, np. gmina może realizować kompleksowy projekt rewitalizacji kwartału zabytkowej zabudowy, w ramach którego wspiera remonty prywatnych kamienic.

Kredyty preferencyjne i inne instrumenty finansowe

Banki oferują kredyty i pożyczki na remonty, w tym remonty zabytków. Niektóre instytucje finansowe mają specjalne produkty de-

dykowane właścicielom zabytków, ze zredukowanym oprocentowaniem czy wydłużonym okresem spłaty. BGK prowadzi programy wsparcia inwestycji w nieruchomości zabytkowe. Obejmują one zarówno dotacje, jak i instrumenty zwrotne kredyty i pożyczki na preferencyjnych warunkach. Programy te są zazwyczaj kierowane do samorządów i innych podmiotów publicznych, ale niektóre są dostępne również dla podmiotów prywatnych. NFOŚiGW oraz wojewódzkie fundusze ochrony środowiska oferują wsparcie dla projektów termomodernizacyjnych. Choć programy te nie są dedykowane zabytkom, mogą być wykorzystane do finansowania prac poprawiających efektywność energetyczną zabytkowych budynków, o ile nie naruszają ich wartości. Warto również wspomnieć o możliwości pozyskiwania wsparcia od fundacji i organizacji pozarządowych działających w obszarze ochrony dziedzictwa.

Partnerstwo publiczno-prywatne

Partnerstwo publiczno-prywatne (PPP) to formuła współpracy sektora publicznego i prywatnego, która może być wykorzystana w projektach rewitalizacji zabytkowych kamienic. W modelu PPP samorząd i partner prywatny wspólnie realizują projekt, dzieląc się kosztami, ryzykiem i korzyściami. Np. gmina będąca właścicielem zabytkowej kamienicy w złym stanie, może zawrzeć umowę z deweloperem lub inwestorem, na mocy której inwestor przeprowadzi remont budynku, a następnie będzie go użytkował przez określony czas (np. 30 lat), czerpiąc korzyści z najmu lokali. Po upływie okresu umowy budynek wraca do gminy w dobrym stanie technicznym. W kontekście zabytków PPP może być wykorzystywane do ratowania obiektów zagrożonych, zwłaszcza tych wymagających bardzo kosztownych remontów. Kluczowe jest zapewnienie, by umowa gwarantowała właściwą ochronę wartości zabytkowych i nie prowadziła do ich komercjalizacji w sposób nieakceptowalny społecznie.

Rozliczenia kosztów

Podział kosztów remontów w zabytkowych kamienicach może być źródłem sporów. W budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych koszty prac przy częściach wspólnych dzieli się proporcjonalnie do udziałów. Jednak gdy budynek jest w złym stanie technicznym, a prace są kosztowne, obciążenia finansowe mogą być znaczne. Problem komplikuje się, gdy prace są wymuszane przez konserwatora zabytków czy nadzór budowlany. Właściciele mogą czuć się niesprawiedliwie obciążeni, uważając, że są zmuszani do ponoszenia kosztów wynikających z polityki ochrony zabytków, która leży w interesie publicznym, a nie prywatnym. W takiej sytuacji istotne jest poszukiwanie źródeł dofinansowania. Jak wspomniano wcześniej, istnieją programy dotacyjne gminne, wojewódzkie, krajowe, europejskie. Administrator powinien aktywnie poszukiwać możliwości pozyskania wsparcia i pomagać właścicielom w przygotowywaniu wniosków. Możliwe są również ulgi podatkowe, zwolnienie z podatku od nieruchomości dla części udostępnionej publicznie lub ulga w przypadku poniesienia wydatków na prace przy zabytku. Administrator powinien informować właścicieli o takich możliwościach i pomagać w przygotowaniu wniosków do urzędu skarbowego. W niektórych przypadkach właściciele mogą ubiegać się o odszkodowanie od Skarbu Państwa za szczególne obciążenia wynikające z ochrony zabytku. Orzecznictwo w tym zakresie nie jest jednolite, ale warto rozważyć taką możliwość, zwłaszcza gdy ograniczenia konserwatorskie są bardzo restrykcyjne i znacząco obniżają wartość użytkową nieruchomości. 📌



RELACJE Z LOKATORAMI I WŁAŚCICIELAMI ZABYTKOWYCH BUDYNKÓW



Ewelina Stańczyk-Malicka

prawnik

Skuteczne zarządzanie zabytkową kamienicą wymaga dobrej komunikacji z mieszkańcami. Prace remontowe, zwłaszcza te o dużym zakresie, są dla lokatorów uciążliwe i budzą obawy. Administrator powinien informować mieszkańców o planach, tłumaczyć konieczność działań i odpowiadać na ich obawy.

Już na etapie planowania remontu warto zorganizować spotkanie z mieszkańcami, przedstawić zakres planowanych prac, harmonogram i spodziewane niedogodności. Mieszkańcy doceniają transparentność i możliwość zadawania pytań. Podczas trwania prac administrator powinien być dostępny dla lokatorów. Warto wyznaczyć stałe godziny dyżurów lub formę kontaktu (telefon, e-mail), pod którą mieszkańcy mogą zgłaszać problemy. Szybkie reagowanie na skargi i rozwiązywanie problemów buduje zaufanie i zmniejsza konflikty. Istotne jest również informowanie o postępach prac i zmianach w harmonogramie. Jeśli prace się przedłużają lub pojawiają się nieprzewidziane komplikacje, mieszkańcy powinni być o tym poinformowani wraz z wyjaśnieniem przyczyn.

Zgoda lokatorów na prowadzenie prac

W przypadku kamienic będących własnością wspólnot mieszkaniowych konieczne jest uzyskanie zgody właścicieli na prowadzenie prac. Wymaga to przeprowadzenia uchwały na zebraniu wspólnoty. W przypadku prac o dużym zakresie i koszcie uzyskanie zgody może być trudne, zwłaszcza jeśli właściciele mają różne poglądy na temat priorytetów i gotowości poniesienia kosztów. Administrator powinien starannie przygotować zebranie. Niezbędne jest przedstawienie szczegółowej dokumentacji: ekspertyzy technicznej uzasadniającej konieczność prac, projektu, kosztorysu, planu finansowania. Warto również zaprezentować warianty rozwiązań, czasem elastyczność w podejściu (np. etapowanie prac, różne standardy wykończenia) pomaga osiągnąć konsensus. W przypadku prac przy zabytkach administrator powinien wyjaśnić właścicielom wymogi konserwatorskie i ich konsekwencje finansowe. Często konieczne jest uzasadnienie, dlaczego nie można zastosować tańszych, standardowych rozwiązań. Warto również poinformować o możliwościach pozyskania dofinansowania z programów dotacyjnych. Jeśli nie uda się uzyskać zgody całej wspólnoty na prace, administrator musi ocenić, czy można zrealizować projekt w ograniczonym zakresie lub podzielić go na etapy. W skrajnych przypadkach, gdy brak zgody zagraża bezpieczeństwu budynku, zarządca lub zarząd wspólnoty może być zobowiązany do podjęcia działań nakazanych przez nadzór budowlany czy konserwatora zabytków, nawet bez zgody wszystkich właścicieli.

Tymczasowe przeprowadzki

Niektóre prace remontowe wymagają czasowego opróżnienia części lub całości budynku. Dotyczy to zwłaszcza gruntownych remontów instalacji, wzmocnienia konstrukcji czy prac, które wiąza-

łyby się z niewspółmierną uciążliwością dla mieszkańców. Organizacja tymczasowych przeprowadzek to skomplikowane i kosztowne przedsięwzięcie. Konieczne jest znalezienie lokali zastępczych, zorganizowanie przeprowadzki, pokrycie kosztów. W przypadku lokatorów najemnych odpowiedzialność za zapewnienie lokalu zastępczego spoczywa na właścicielu, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. W przypadku właścicieli lokali sytuacja jest bardziej skomplikowana. Wspólnota może podjąć decyzję o konieczności przeprowadzki w związku z remontem, ale musi zapewnić odpowiednie warunki i ewentualnie rekompensaty finansowe. Czasem możliwe jest rozwiązanie polegające na etapowaniu prac.

Zabezpieczenie mieszkań i mienia podczas remontu

Prace remontowe, zwłaszcza te prowadzone na elewacjach czy w częściach wspólnych, mogą stwarzać zagrożenie dla mieszkań i mienia lokatorów. Kurz, wibracje, przypadkowe uszkodzenia to tylko niektóre z ryzyk. Administrator musi zapewnić odpowiednie zabezpieczenia. W przypadku prac elewacyjnych należy szczelnie zabezpieczyć okna folią ochronną, zabezpieczyć parapety. Podczas prac wewnętrznych należy odgrodzić strefy robót od części użytkowanych, stosować osłony przeciwpylowe, organizować regularne sprzątanie. Przed rozpoczęciem prac warto przeprowadzić protokolarny przegląd mieszkań, dokumentując ich stan (najlepiej fotograficznie). W razie późniejszych roszczeń o odszkodowania będzie to dowód stanu wyjściowego. Lokatorzy powinni być poinformowani o możliwości zgłaszania ewentualnych szkód na bieżąco. Istotne jest również zapewnienie bezpieczeństwa budynku przed kradzieżami. Podczas remontu budynek jest mniej zabezpieczony – otwarte wejścia, rusztowania umożliwiające dostęp do okien. Należy wzmocnić środki bezpieczeństwa: dodatkowe zamki, oświetlenie, a w niektórych przypadkach monitoring czy ochrona.

Rozliczenia kosztów

Podział kosztów remontów w zabytkowych kamienicach może być źródłem sporów. W budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych koszty prac przy częściach wspólnych dzieli się proporcjonalnie do udziałów. Jednak gdy budynek jest w złym stanie technicznym, a prace są kosztowne, obciążenia finansowe mogą być znaczne. Problem komplikuje się, gdy prace są wymuszane przez konserwatora zabytków czy nadzór budowlany. Właściciele mogą czuć się niesprawiedliwie obciążeni, uważając, że są zmuszani do ponoszenia kosztów wynikających z polityki ochrony zabytków, która leży w interesie publicznym, a nie prywatnym. W takiej sytuacji istotne jest poszukiwanie źródeł dofinansowania. Jak wspomniano wcześniej, istnieją programy dotacyjne gminne, wojewódzkie, krajowe, europejskie. Administrator powinien aktywnie poszukiwać możliwości pozyskania wsparcia i pomagać właścicielom w przygotowywaniu wniosków. Możliwe są również ulgi podatkowe – zwolnienie z podatku od nieruchomości dla części udostępnionej publicznie lub ulga w przypadku poniesienia wydatków na prace przy zabytku. Administrator powinien informować właścicieli o takich możliwościach i pomagać w przygotowaniu wniosków do urzędu skarbowego. W niektórych przypadkach właściciele mogą ubiegać się o odszkodowanie od Skarbu Państwa za szczególne obciążenia wynikające z ochrony zabytku. Orzecznictwo w tym zakresie nie jest jednolite, ale warto rozważyć taką możliwość, zwłaszcza gdy ograniczenia konserwatorskie są bardzo restrykcyjne i znacząco obniżają wartość użytkową nieruchomości. 🏠



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA ZABYTKU W ORZECZNICTWIE



Ewelina Stańczyk-Malicka

prawnik

Orzecznictwo sądów administracyjnych i cywilnych w sprawach dotyczących zabytków przeszło w ostatnich latach znaczącą ewolucję, wpływając na praktykę zarządzania zabytkowymi nieruchomościami. Analiza najważniejszych wyroków pozwala zrozumieć, jak interpretowane są przepisy i jakie są granice obowiązków właścicieli oraz kompetencji organów ochrony zabytków. Jednym z kluczowych zagadnień, które wielokrotnie pojawiało się w orzecznictwie, jest kwestia zakresu obowiązków właściciela zabytku w sytuacji, gdy jego możliwości finansowe są ograniczone.

Sądy konsekwentnie potwierdzają, że trudna sytuacja materialna właściciela nie zwalnia go z obowiązku utrzymania zabytku w należytym stanie. Jednocześnie jednak podkreślają, że organy ochrony zabytków powinny wykazywać się pewną elastycznością i uwzględniać realne możliwości właściciela przy określaniu zakresu i terminu wykonania prac. W wyroku z 2018 roku Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił, że konserwator zabytków, nakazując wykonanie określonych prac, powinien brać pod uwagę nie tylko potrzeby w zakresie ochrony zabytku, ale również możliwości organizacyjne i finansowe zobowiązanego. Nie oznacza to oczywiście, że właściciel może całkowicie zaniechać działań, ale wymaga od konserwatora uwzględnienia rzeczywistej sytuacji przy ustalaniu harmonogramu i priorytetów prac.

Rozgraniczenie kompetencji organów

Istotnym zagadnieniem w orzecznictwie jest rozgraniczenie kompetencji między wojewódzkim konserwatorem zabytków a organami nadzoru budowlanego. Wielokrotnie zdarzały się sytuacje, w których te dwa organy wydawały sprzeczne decyzje, czyli konserwator nakazywał zachowanie określonych elementów budynku, podczas gdy nadzór budowlany uznawał je za zagrożące bezpieczeństwu i nakazywał ich usunięcie. Sądy administracyjne wykształciły linię orzeczniczą, zgodnie z którą wymogi bezpieczeństwa mają pierwszeństwo przed ochroną wartości zabytkowych. Jeśli element budynku stanowi realne zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, musi zostać usunięty lub zabezpieczony, nawet jeśli posiada wartość historyczną. Jednak decyzja o wyburzeniu czy trwałym usunięciu elementu zabytkowego powinna być podejmowana w ostateczności, po rozważeniu wszystkich możliwości jego zachowania. Przykładem może być wyrok NSA z 2019 roku, w którym sąd stwierdził, że zawalający się dach budynku wpisanego do rejestru zabytków musi zostać zabezpieczony niezależnie od posiadania pozwolenia konserwatora, jeśli istnieje bezpośrednie

zagrożenie katastrofą budowlaną. Jednocześnie jednak sąd podkreślił, że prace zabezpieczające powinny być prowadzone w sposób minimalizujący ingerencję w substancję zabytkową, a po ustabilizowaniu sytuacji właściciel powinien uzyskać pozwolenie konserwatora na dalsze działania.

Odpowiedzialność za szkody wyrządzone zabytkom

Kolejnym ważnym obszarem orzecznictwa jest kwestia odpowiedzialności za szkody wyrządzone zabytkom. Sądy cywilne i karne wielokrotnie orzekały w sprawach dotyczących zniszczenia lub uszkodzenia zabytków, zarówno w wyniku celowych działań, jak i niedbalstwa. Kodeks karny penalizuje zniszczenie, uszkodzenie lub usunięcie zabytku. Czyn ten zagrożony jest karą pozbawienia wolności do lat 10. Orzecznictwo potwierdza, że odpowiedzialność karną ponosi nie tylko osoba fizycznie dokonująca zniszczenia zabytku, ale również osoba decyzyjna, np. inwestor czy kierownik budowy, która dopuściła do tego zniszczenia, nie zapewniając właściwych zabezpieczeń. W sprawach cywilnych sądy przyznają odszkodowania za szkody wyrządzone zabytkom. Istotne jest, że szkodą jest nie tylko uszczerbek materialny, ale również uszczerbek niematerialny, jak utrata wartości historycznej czy artystycznej, której nie da się przywrócić. W takich przypadkach odszkodowania mogą być bardzo wysokie. Dla administratora nieruchomości zabytkowej istotna jest kwestia ubezpieczenia. Standardowe polisy OC często nie pokrywają szkód w zabytkach lub robią to w ograniczonym zakresie. Warto rozważyć specjalistyczne ubezpieczenie obejmujące ryzyko związane z pracami przy zabytkach, co może uchronić przed katastrofalnymi konsekwencjami finansowymi.

Procedury wydawania pozwoleń konserwatorskich

Sądy administracyjne wielokrotnie wypowiadały się w sprawach dotyczących prawidłowości procedury wydawania pozwoleń konserwatorskich. Wyłania się z tego pewien standard, którego konserwatorzy powinni przestrzegać, co ma znaczenie również dla administratorów planujących prace przy zabytkach. Po pierwsze, konserwator zabytków musi szczegółowo uzasadnić swoją decyzję, zwłaszcza jeśli odmawia wydania pozwolenia lub wydaje pozwolenie z warunkami znacząco odbiegającymi od wniosku właściciela. Nie wystarczy ogólne stwierdzenie, że planowane prace narusząby wartości zabytku. Konserwator musi wskazać konkretnie, jakie wartości i w jaki sposób zostałyby naruszone. Po drugie, konserwator powinien rozważyć różne warianty rozwiązań. Jeśli właściciel przedstawia konkretną propozycję, a konserwator ją odrzuca, powinien zaproponować alternatywne rozwiązanie pozwalające osiągnąć cel właściciela w sposób akceptowalny z punktu widzenia ochrony zabytku. Po trzecie, decyzja konserwatora musi być proporcjonalna. NSA w kilku wyrokach podkreślał, że ograniczenia nakładane na właściciela muszą być adekwatne do chronionych wartości. Nie można bezwzględnie zakazywać wszelkich zmian, jeśli można osiągnąć ochronę zabytku poprzez rozwiązania mniej inwazyjne w prawa właściciela.

Wykreślenie z rejestru zabytków

Interesującym zagadnieniem poruszonym w orzecznictwie jest możliwość wykreślenia nieruchomości z rejestru zabytków. W przeszłości wojewódzcy konserwatorzy bardzo niechętnie





nie podchodzili do takich wniosków, traktując wpis do rejestru jako niemal nieodwołalny. Orzecznictwo sądowe wymusiło jednak bardziej elastyczne podejście. Sądy wskazują, że jeśli zabytek utracił wartości będące podstawą jego wpisania do rejestru na przykład w wyniku wcześniejszych, drastycznych przebudów czy zniszczeń konserwator powinien rozważyć jego wykreślenie z rejestru. Utrzymywanie w rejestrze obiektu, który nie posiada już cech zabytku, stanowi nieuzasadnione ograniczenie praw właściciela. Jednocześnie jednak sądy podkreślają, że utrata wartości musi być obiektywnie potwierdzona. Sam fakt, że budynek jest w złym stanie technicznym, nie oznacza automatycznie utraty wartości zabytkowej; często takie budynki nadal zachowują istotne elementy historyczne, które mogą i powinny być zachowane w trakcie remontu. W praktyce wykreślenie z rejestru jest rzadkością i wymaga przeprowadzenia szczegółowych badań historycznych i architektonicznych. Dla administratora jest to opcja do rozważenia tylko w sytuacji, gdy obiekt rzeczywiście stracił wartości zabytkowe, a utrzymywanie go w rejestrze uniemożliwia prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomością.

Wyroki ETPC dotyczące ochrony zabytków

Na marginesie warto wspomnieć o orzecznictwie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawach dotyczących ochrony zabytków. ETPC wielokrotnie podkreślał, że ochrona zabytków jest uzasadnionym celem legitymizującym ograniczenia prawa własności. Jednocześnie jednak państwo musi zachować tzw. sprawiedliwą równowagę między interesem publicznym a prawami jednostki. Ograniczenia muszą być proporcjonalne i nie mogą nakładać na właściciela nadmiernego i indywidualnego ciężaru. Istotne jest orzeczenie w sprawie *Debelianovi przeciwko Bułgarii*, w którym ETPC uznał, że obligowanie właścicieli zabytków do przeprowadzenia kosztownych prac konserwatorskich bez zapewnienia im jakiegokolwiek wsparcia finansowego może stanowić naruszenie prawa własności. Wyrok ten ma istotne implikacje dla polskiego systemu prawnego, gdyż wskazuje, że państwo powinno nie tylko nakładać obowiązki, ale również zapewniać mechanizmy wsparcia dla właścicieli zabytków. 🏡

PRAKTYCZNE ASPEKTY ZARZĄDZANIA ZABYTKOWYMI KAMIENICAMI



Ewelina Stańczyk-Malicka

prawnik

Pierwszym krokiem w zarządzaniu zabytkową kamienicą jest rzetelna diagnoza jej stanu technicznego. W przypadku zabytków przegląd powinien być uzupełniony o badania specjalistyczne: ocenę stanu fundamentów, ekspertyzę konstrukcyjną, badania wilgotnościowe, analizę stanu więźby dachowej czy ocenę stanu zachowania elementów zabytkowych takich jak sztukaterie, polichromie czy historyczna stolarka. Warto również przeprowadzić badania historyczne budynku.

Kwerenda archiwalna może ujawnić cenne informacje o pierwotnym wyglądzie kamienicy, jej przekształceniach w kolejnych epokach czy zastosowanych materiałach i technologiach budowlanych. Badania powinny zostać udokumentowane w formie ekspertyzy technicznej i opracowania historycznego. Dokumentacja ta będzie podstawą do opracowania projektu remontu oraz niezbędnym załącznikiem do wniosku o pozwolenie konserwatora zabytków.

Planowanie prac remontowych

Planowanie remontu zabytkowej kamienicy wymaga znacznie większego nakładu pracy niż w przypadku budynków współczesnych. Konieczne jest uwzględnienie specyfiki obiektu zabytkowego, wymogów konserwatorskich, a często również ograniczeń wynikających z zamieszkiwania budynku przez lokatorów. Admi-

nistratorski musi więc ustalić, które prace są najpilniejsze z punktu widzenia bezpieczeństwa i zachowania substancji zabytkowej. Zazwyczaj priorytetem są prace związane z zabezpieczeniem konstrukcji i osuszeniem budynku – wilgoć to największy wróg zabytkowych murów. W przypadku zabytków projekt powinien być wykonany przez architekta lub projektanta mającego doświadczenie w pracy przy obiektach historycznych. Projekt musi uwzględniać nie tylko wymogi funkcjonalne i techniczne, ale również wartości zabytkowe obiektu. Często konieczne jest opracowanie wariantów rozwiązań, które następnie będą przedmiotem konsultacji z konserwatorem zabytków. Ponadto należy uwzględnić czas potrzebny na uzyskanie pozwoleń i uzgodnień, sezonowość niektórych prac oraz konieczność koordynacji z lokatorami budynku.

Dobór wykonawców i materiałów

Wybór wykonawcy prac przy zabytku to decyzja kluczowa dla powodzenia całego przedsięwzięcia. Nie każda firma budowlana ma odpowiednie doświadczenie i kompetencje do pracy przy obiektach historycznych. Administrator powinien szukać wykonawców, którzy realizowali już podobne projekty i znają specyfikę prac konserwatorskich. Warto zapytać potencjalnych wykonawców o ich doświadczenie, poprosić o referencje i obejrzeć zrealizowane przez nich obiekty. Istotne jest również, by firma dysponowała odpowiednim zapleczem technicznym oraz personelem posiadającym niezbędne kwalifikacje, w tym konserwatorami zabytków, jeśli prace tego wymagają. W pracach przy zabytkach należy stosować materiały kompatybilne z historycznymi, które nie zaszkożą oryginalnej substancji. Często oznacza to konieczność użycia tradycyjnych materiałów i technologii: wapna zamiast cementu, naturalnych kamieni zamiast betonowych imitacji, drewna zamiast tworzyw sztucznych. Konserwator zabytków zazwyczaj określa w pozwoleniu, jakie materiały i technologie powinny być zastosowane.



Prowadzenie robót budowlanych

Realizacja prac budowlanych przy zabytku wymaga szczególnej staranności i często wiąże się z wyzwaniami niepojawiającymi się przy budynkach współczesnych. Administrator musi zapewnić odpowiedni nadzór nad pracami i być przygotowany na rozwiązywanie problemów na bieżąco. Inspektor nadzoru powinien na bieżąco kontrolować zgodność wykonywanych prac z projektem i pozwoleniem konserwatorskim. Jeśli w trakcie prac ujawnią się nieznane wcześniej elementy zabytkowe, prace należy wstrzymać i skontaktować się z konserwatorem zabytków. Częstym problemem są nieprzewidziane sytuacje. W zabytkowych budynkach odkrycia są nieuniknione. Administrator musi być gotowy na modyfikacje projektu, dodatkowe uzgodnienia z konserwatorem czy zwiększenie budżetu. Istotne jest również utrzymanie dobrej komunikacji z lokatorami budynku, jeśli kamienica jest zamieszkała. Administrator powinien informować lokatorów o planowanych pracach, ich zakresie i przewidywanym czasie trwania.

Dokumentacja powykonawcza

Po zakończeniu prac należy sporządzić dokumentację powykonawczą. W przypadku zabytków dokumentacja ta powinna być szczególnie staranna i obejmować nie tylko standardowe elementy, ale również dokumentację konserwatorską. Dokumentacja konserwatorska obejmuje opis przeprowadzonych prac, dokumentację fotograficzną, rysunki inwentaryzacyjne oraz opis zastosowanych materiałów i technologii. Jeśli podczas prac odkryto nieznane wcześniej elementy zabytkowe, powinny być one szczegółowo udokumentowane. Kompletną dokumentację należy przedłożyć wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków. Konserwator sprawdza, czy prace zostały wykonane zgodnie z wydanym pozwoleniem. W przypadku stwierdzenia odstępstw może zażądać wyjaśnień lub nakazać poprawki.

Specyficzne wyzwania techniczne: problemy z wilgocią i zasoleniem

Wilgoć to jeden z najpoważniejszych problemów zabytkowych kamienic. Historyczne budynki często nie mają skutecznej izolacji przeciwwilgociowej, co prowadzi do podciągania wilgoci kapilarnej z gruntu. Problem potęguje niewłaściwa wentylacja, szczelne okna współczesne zainstalowane w miejsce starych, przepuszczających powietrze oraz uszkodzenia instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej. Wilgoć prowadzi do szeregu negatywnych zjawisk: zawilgocenia i degradacji murów, rozwoju pleśni i grzybów, niszczenia tynków i malowideł, korozji elementów metalowych oraz pogorszenia parametrów termoizolacyjnych ścian. W wielu zabytkowych budynkach problem pogłębia zasolenie murów, gdyż sole mineralne wynoszone przez wodę krystalizują się w porach materiału, powodując jego mechaniczną destrukcję. Rozwiązanie problemu wilgoci w zabytku wymaga kompleksowego podejścia. Konieczne jest przede wszystkim ustalenie źródła wilgoci: może to być podciąganie kapilarne, zawilgocenie opadowe, kondensacja pary wodnej lub przecieki z instalacji. W przypadku wilgoci kapilarnej stosuje się różne metody: iniekcje krzemianowe tworzące barierę chemiczną, osuszanie elektrofizyczne czy mechaniczne podcięcie murów i wprowadzenie fizycznej izolacji. Jednak w zabytkach metody te muszą być stosowane ostrożnie, by nie uszkodzić historycznej substancji. Konserwator zabytków zazwyczaj wymaga zastosowania metod odwracalnych i minimalizujących ingerencję w zabytkowy mur. Zasolenie wymaga specjalistycznego postępowania. Zazwyczaj konieczne jest usunięcie zasolonych tynków, osuszenie muru, a następnie założenie tynków renowacyjnych, które umożliwiają krystalizację soli w porach tynku, chroniąc w ten sposób historyczny mur.

Wzmocnienie konstrukcji

Wiele zabytkowych kamienic wymaga wzmocnienia konstrukcji. Problem może dotyczyć fundamentów, murów nośnych, stropów czy więźby dachowej. Przyczyny są różne: naturalne starzenie się materiałów, przeciążenia spowodowane zmianami w sposobie użytkowania, uszkodzenia wywołane wilgocią czy wcześniejsze niewłaściwe remonty. Diagnostyka stanu powinna być przeprowadzona przez konstruktora posiadającego doświadczenie w pracy z budynkami historycznymi. Często konieczne są badania nieniszczące: pomiary georadarowe, termowizja, tomografia ultradźwiękowa. W niektórych przypadkach nie da się jednak uniknąć odkrywek częściowego odstąpienia konstrukcji w celu jej dokładnego zbadania. Projektowanie wzmocnień w zabytkach to zadanie wymagające. Rozwiązania muszą być skuteczne technicznie, ale jednocześnie minimalizować ingerencję w zabytkową substancję. Preferowane są metody odwracalne, które w przyszłości mogą być usunięte bez szkody dla zabytku. Współczesna inżynieria oferuje szereg zaawansowanych rozwiązań: wzmocnienia kompozytami FRP, kotwy stalowe, iniekcje wzmacniające, mikropale. Jednak każde z tych rozwiązań musi być indywidualnie ocenione pod kątem wpływu na zabytek i zaakceptowane przez konserwatora. Szczególnie wrażliwym zagadnieniem jest wzmacnianie fundamentów w zabudowie śródmiejskiej. Tradycyjne metody, takie jak podmurówanie, są pracochłonne i ryzykowne.

Modernizacja instalacji

Dostosowanie zabytkowych kamienic do współczesnych standardów wymaga modernizacji instalacji: elektrycznej, wod.-kan., grzewczej, a często również wprowadzenia nowych wentylacji mechanicznych, klimatyzacji, internetu. Prowadzenie nowych instalacji w zabytku jest wyzwaniem, ponieważ trzeba znaleźć sposób, by nie uszkodzić zabytkowych elementów i zachować walory estetyczne wewnątrz. Instalacje powinny być projektowane tak, by ich trasy minimalizowały ingerencję w historyczne elementy. Wykorzystuje się istniejące kanały, przestrzenie międzystropowe, niewidoczne miejsca. W pomieszczeniach o wartości zabytkowej instalację prowadzi się powierzchniowo, w sposób dyskretny i odwracalny. Konserwator zabytków w pozwoleniu może określić dokładnie, gdzie i w jaki sposób można prowadzić przewody. Często zabrania się kucia bruzd w historycznych murach czy montażu urządzeń, które zniekształciłyby wygląd zabytkowych pomieszczeń. Wyzwaniem jest również konieczność spełnienia wymogów bezpieczeństwa i przepisów technicznych. Instalacja elektryczna musi być zgodna z aktualnymi normami, podobnie wentylacja czy system ogrzewania. Czasem trudno pogodzić te wymogi z ograniczeniami konserwatorskimi. Wymaga to kreatywności projektantów i gotowości do poszukiwania niestandardowych rozwiązań.

Izolacja termiczna a wymogi konserwatorskie

Termomodernizacja zabytkowych kamienic to temat kontrowersyjny. Z jednej strony właściciele i lokatorzy oczekują obniżenia kosztów ogrzewania i poprawy komfortu. Z drugiej – tradycyjne metody ociepleń są nie do zaakceptowania w zabytkach z uwagi na zmianę wyglądu fasady i ryzyka dla zabytkowej substancji. Prawo budowlane przewiduje dla zabytków możliwość odstąpienia od wymogów w zakresie izolacyjności termicznej, jeśli ich spełnienie prowadziłoby do naruszenia wartości zabytkowych. Nie oznacza to jednak, że należy całkowicie zrezygnować z działań termomodernizacyjnych. W zabytkach stosuje się alternatywne metody poprawy efektywności energetycznej. Po pierwsze, ocieplenie od wewnątrz przy użyciu cienkich systemów izolacyjnych lub ma-





teriatów o wysokiej izolacyjności. Metoda ta ma jednak ograniczenia, gdyż zmniejsza powierzchnię pomieszczeń i może prowadzić do problemów z kondensacją pary. Po drugie, modernizacja okien – wymiana starych, nieuszczelnionych okien na nowe o lepszych parametrach, ale zachowujące historyczny wygląd. Konserwatorzy coraz częściej akceptują współczesne okna, jeśli ich detale (podziały, profile, okucia) są zgodne z historycznymi wzorami. Po trzecie, poprawa efektywności systemu grzewczego – wymiana przestarzałych pieców i kotłów na nowoczesne, instalacja zaworów termostatycznych, hydrostatyczne wyważenie instalacji. Często to daje znaczące oszczędności bez ingerencji w elewację. Po czwarte, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Fotowoltaika, pompy ciepła czy kolektory słoneczne mogą zmniejszyć zużycie energii. Jednak ich instalacja w zabytkach wymaga starannego zaplanowania, by nie naruszyć wartości estetycznych.

Problemy z dachem i więźbą

Więźba dachowa i pokrycie dachu to elementy szczególnie narażone na uszkodzenia. W zabytkowych kamienicach często spotyka się historyczne więźby, czasem kilkusetletnie, które wymagają specjalistycznej konserwacji. Podstawowe problemy to: zawilgoceń i zagrzybienie drewna, uszkodzenia przez owady (spuszczele, kołatki), mechaniczne osłabienie elementów konstrukcyjnych, niewłaściwe wcześniejsze remonty (np. podmurowania ceglane zamiast drewnianych reperacji). Konserwacja więźby wymaga specjalistycznej wiedzy. Konieczne jest rozpoznanie gatunku drewna, ocena stopnia uszkodzenia, określenie przyczyn degradacji. Postępowanie może obejmować: dezynfekcję i wzmacnianie drewna, wymianę najbardziej uszkodzonych elementów (z zachowaniem jak największej ilości drewna oryginalnego), wzmocnienia konstrukcyjne. Historyczne więźby są często chronione przez konserwatora. Niedopuszczalna jest ich wymiana na współczesne konstrukcje (drewniane czy stalowe) bez poważnych przyczyn technicznych. Jeśli wymiana jest konieczna, konserwator może wymagać dokumentacji fotograficznej i rysunkowej oryginalnej więźby oraz odтворzenia jej formy w nowej konstrukcji. Pokrycie dachowe w zabytkach to często historyczna dachówka ceramiczna lub tupek. Materiały te są trwałe, ale wymagają konserwacji. Dachówka może być uszkodzona mechanicznie lub chemicznie (korozja glazury), tutek może być spękany. Wymiana pokrycia wymaga pozwolenia konserwatora i użycia materiałów kompatybilnych z oryginalnymi. Problem stanowią również instalacje na dachach, kominy wentylacyjne, anteny, klimatyzatory. Ich montaż w zabytkach powinien być dyskretny i nienaruszający sylwetki budynku. Konserwator często nie wyraża zgody na umieszczanie takich urządzeń od strony frontowej elewacji.

Technologie w konserwacji zabytków

Nowe technologie oferują obiecujące możliwości w zakresie konserwacji i zarządzania zabytkowymi nieruchomościami. Skanowanie 3D pozwala na dokładne dokumentowanie stanu zabytku i planowanie prac w środowisku cyfrowym. Technologie BIM (Building Information Modeling) umożliwiają tworzenie cyfrowych modeli budynków historycznych, które mogą być wykorzystywane do planowania i koordynacji prac. Sztuczna inteligencja i uczenie maszynowe zaczynają być wykorzystywane do analizy stanu zabytków np. do wykrywania pęknięć na elewacjach ze zdjęć lotniczych, do prognozowania ryzyka degradacji czy do optymalizacji harmonogramów konserwacji. Drukowanie 3D otwiera możliwości odtwarzania zniszczonych elementów zabytkowych, np. ornamentów, detali architektury czy nawet fragmentów konstrukcji. Technologia ta jest jeszcze w fazie dojrzewania w kontekście konserwacji, ale jej potencjał jest ogromny.

Zmiany w polityce ochrony zabytków

Warto tu dodać, że polityka ochrony zabytków w Polsce ewoluje. W ostatnich latach pojawiło się wiele inicjatyw zmierzających do uproszczenia procedur administracyjnych dla zabytków. Postulaty dotyczą uproszczenia procedury pozwoleń konserwatorskich, skrócenia terminów, jasnych i spójnych kryteriów oceny projektów, a także zwiększenia elastyczności w podejściu do mniej cennych zabytków. Tendencją zmierzającą ku większej pragmatyce widać również w sposobie podejścia do adaptacji zabytków. Konserwatorzy coraz częściej akceptują rozwiązania, które pozwalają na racjonalne użytkowanie zabytków, pod warunkiem zachowania ich najcenniejszych elementów. Ta ewolucja pozwala na lepsze zarządzanie zabytkowymi nieruchomościami i otwiera nowe możliwości dla ich właścicieli i zarządców. Kolejnym kierunkiem zmian jest zwiększenie udziału społeczeństwa w ochronie zabytków. Programy edukacyjne, inicjatywy obywatelskie, wolontariat – to narzędzia, które mogą wspierać profesjonalnie konserwatora w działaniu.

Kilka niezbędnych porad dla administratora

Zarządzanie zabytkową kamienicą wymaga systematycznego podejścia. Na początku zarządzania kamienicą niezwykle ważne jest zebranie i archiwizacja całej dokumentacji dotyczącej nieruchomości. Obejmuje to decyzje o wpisie do rejestru zabytków, pozwolenia konserwatorskie, dokumentację techniczną, historię remontów, umowy z wykonawcami, polisy ubezpieczeniowe i wszelkie inne dokumenty. Następnie administrator powinien przeprowadzić szczegółową kontrolę stanu budynku: techniczną, prawną, finansową. Na podstawie kontroli należy opracować plan prac na najbliższe lata, z wyraźnym podziałem na prace pilne (wymuszane wymogami bezpieczeństwa) i planowane (konserwatorskie, modernizacyjne). Plan powinien uwzględniać harmonogram uzyskiwania pozwoleń i dostępność finansowania. Na bieżąco administrator powinien monitorować stan zabytku, reagować na zgłoszenia od lokatorów i prowadzić bieżącą konserwację. Systematyczne przeglądy sezonowe pozwalają na wczesne wykrycie problemów i zapobieganie poważnym uszkodzeniom. Regularnie powinien kontaktować się z konserwatorem zabytków i organami samorządu, by być na bieżąco informowanym o planowanych zmianach w przepisach, dostępnych programach dofinansowania i wymogach konserwatorskich dotyczących zarządzanego obiektu.

KLUCZOWE PRZESŁANIA DLA ADMINISTRATORA

Po pierwsze, znać przepisy i wymogi – zarówno te wynikające z ustawy o ochronie zabytków, jak i z prawa budowlanego, prawa wspólnotowego i prawa cywilnego. Nieznajomość przepisów nie jest wymówką i może prowadzić do poważnych konsekwencji.

Po drugie, współpracować z konserwatorem zabytków nie jak z przeciwnikiem, ale jak z partnerem w ochronie dziedzictwa. Dobra współpraca otwiera możliwości na kompromisowe rozwiązania i przyspiesza procedury administracyjne.

Po trzecie, wykorzystywać dostępne instrumenty wsparcia – dotacje, kredyty preferencyjne, ulgi podatkowe. Aktywne poszukiwanie finansowania jest niezbędne dla utrzymania zabytków w dobrym stanie.

Po czwarte, dbać o komunikację z lokatorami i właścicielami. Transparentność i otwartość w kontaktach z mieszkańcami budują zaufanie i sprzyjają współpracy.

Po piąte, inwestować w wiedzę i umiejętności. Zarządzanie zabytkiem to dziedzina wymagająca ciągłego uczenia się i doskonalenia.

PROOF - TECH

HYDRONYLON®

Nowoczesny i najpopularniejszy
system renowacji dachów płaskich

HYDRONYLON®
POLSKI
PRODUKT



ZARZĄDZANIE ZABYTKOWĄ KAMIENICĄ



Ewelina Stańczyk-Malicka

prawnik

Zarządzanie zabytkową kamienicą to dziś znacznie więcej niż bieżące utrzymanie budynku. Wymaga łączenia ochrony dziedzictwa z bezpieczeństwem, planowaniem remontów, nowymi technologiami i adaptacją do zmian klimatycznych. Kluczem jest systematyczne, długofalowe podejście, które pozwala zachować historyczną wartość obiektu, a jednocześnie odpowiadać na współczesne potrzeby jego użytkowników.

Zarządzanie zabytkową kamienicą wymaga systematycznego podejścia. Administrator powinien stale monitorować stan zabytku, reagować na zgłoszenia od lokatorów i prowadzić bieżącą konserwację. Regularnie powinien kontaktować się z konserwatorem zabytków i organami samorządu, by być na bieżąco informowanym o planowanych zmianach w przepisach, dostępnych programach dofinansowania i wymogach konserwatorskich dotyczących zarządzanego obiektu.

Monitoring i zabezpieczenie mienia

Zabytkowe kamienice, zwłaszcza te w centrach miast, są narażone na włamania, kradzieże i wandalizm. Zabezpieczenie budynku wymaga zarówno fizycznych środków ochrony (zamki, bramki, ogrodzenia), jak i elektronicznych (alarmy, monitoring, oświetlenie). Instalacja systemów monitoringu w zabytkach wymaga pozwolenia konserwatora. Kamery muszą być zainstalowane w sposób nienaruszający wartości zabytkowych – bez wiercenia w historycznych murach, bez zniekształcenia wyglądu wnętrza czy elewacji. Dobrym rozwiązaniem jest wykorzystanie istniejących instalacji (np. przewodów elektrycznych) do prowadzenia przewodów sygnałowych. Administrator powinien systematycznie oceniać skuteczność zabezpieczeń i aktualizować je w razie potrzeby. W przypadku kamienic z wieloma wejściami konieczna jest koordynacja zabezpieczeń na wszystkich wejściach i wspólnych przestrzeniach.

Wyzwania klimatyczne i dziedzictwo kulturowe

Zmiany klimatyczne stanowią poważne zagrożenie dla zabytków. Ekstremalne pogody, powódź, upały, silne wiatry, mrozy mogą powodować uszkodzenia historycznych budynków. Wzrost poziomu wód gruntowych zagraża fundamentom. Bardziej intensywne opady deszczu przyspieszają erodowanie fasad. Adaptacja zabytków do zmian klimatycznych to jedno z pilniejszych wyzwań, przed którymi stoi branża konserwatorska. Wymaga to nowych podejść do konserwacji – bardziej prewencyjnych niż reakcyjnych. Administrator zabytkowej kamienicy powinien być świadomy tych zagrożeń i planować prace prewencyjne: uszczelnianie, osuszanie, wzmacnianie konstrukcji.

Jednocześnie mamy tu paradoks: adaptacja do zmian klimatycznych wymaga modernizacji (ocieplenie, uszczelnianie), ale modernizacja w zabytkach jest ograniczona wymogami konser-

watora. Pogodzenie tych dwóch celów będzie jednym z najważniejszych wyzwań dla branży w najbliższych dekadach.

Technologie w konserwacji zabytków

Nowe technologie oferują obiecujące możliwości w zakresie konserwacji i zarządzania zabytkowymi nieruchomościami. Skanowanie 3D pozwala na dokładne dokumentowanie stanu zabytku i planowanie prac w środowisku cyfrowym. Technologie BIM (Building Information Modeling) umożliwiają tworzenie cyfrowych modeli budynków historycznych, które mogą być wykorzystywane do planowania i koordynacji prac. Sztuczna inteligencja i uczenie maszynowe zaczynają być wykorzystywane do analizy stanu zabytków, np. do wykrywania pęknięć na elewacjach ze zdjęć lotniczych, do prognozowania ryzyka degradacji czy do optymalizacji harmonogramów konserwacji. Drukowanie 3D otwiera możliwości odtwarzania zniszczonych elementów zabytkowych, np. ornamentów, detali architektury czy nawet fragmentów konstrukcji. Technologia ta jest jeszcze w fazie dojrzewania w kontekście konserwacji, ale jej potencjał jest ogromny.

Zmiany w polityce ochrony zabytków

Polityka ochrony zabytków w Polsce ewoluje. W ostatnich latach pojawiło się wiele inicjatyw zmierzających do uproszczenia procedur administracyjnych dla zabytków. Postulaty dotyczą uproszczenia procedury pozwoleń konserwatorskich, skrócenia terminów, jasnych i spójnych kryteriów oceny projektów, a także zwiększenia elastyczności w podejściu do mniej cennych zabytków. Tendencją zmierzającą ku większej pragmatyce widać również w sposobie podejścia do adaptacji zabytków. Konserwatorzy coraz częściej akceptują rozwiązania, które pozwalają na racjonalne modernizowanie zabytków, pod warunkiem zachowania ich najcenniejszych elementów. Ta ewolucja pozwala na lepsze zarządzanie zabytkowymi nieruchomościami i otwiera nowe możliwości dla ich właścicieli i zarządców. Kolejnym kierunkiem zmian jest zwiększenie udziału społeczeństwa w ochronie zabytków. Programy edukacyjne, inicjatywy obywatelskie, wolontariat – to narzędzia, które mogą wspierać konserwatora w działaniu.

Ewakuacja z zabytkowych kamienic

Plany ewakuacji w zabytkowych kamienicach wymagają uwzględnienia specyfiki budynku. Wąskie klatki schodowe, wielopoziomowe piętra, nieregularne układy pomieszczeń wszystko to komplikuje planowanie ewakuacji. Administrator powinien sporządzić szczegółowy plan ewakuacji, uwzględniający wszystkie drogi wyjścia, w tym te alternatywne. Plan powinien być wywieszony w każdym pomieszczeniu na wyraźnie oznaczonym miejscu. Niezbędne jest również wyznaczenie miejsca zbiórki po ewakuacji. Regularnie prowadzone ćwiczenia ewakuacyjne są niezbędne. Mieszkańcy powinni znać drogi ucieczki i wiedzieć, jak postępować w sytuacji pożaru. W przypadku budynków zamieszkałych przez osoby starsze lub niepełnosprawne konieczne jest opracowanie indywidualnych planów ewakuacji i zorganizowanie pomocy. Istotnym elementem jest instalacja sprzętu ppoż.: gaśnic, hydrantów, zestawów hose-reel. Sprzęt ten powinien być umieszczony w strategicznych miejscach, oznaczony i regularnie kontrolowany.

W zabytkach sam sprzęt i sposób jego zamontowania muszą być uzgodnione z konserwatorem.





ZMIANA FUNKCJI ZABYTKOWYCH KAMIENIC



Ewelina Stańczyk-Malicka

prawnik

Wiele zabytkowych kamienic w centrach miast przechodzi proces zmiany funkcji. Budynki, które pierwotnie były kamienicami czynszowymi lub pałacami, dziś służą jako biura, hotele, lokale usługowe czy mixed-use. Zmiana funkcji może być szansą na uratowanie zabytku, ale wiąże się również z ryzykiem dla jego wartości historycznych.

Adaptacja funkcjonalna zabytku wymaga pogodzenia dwóch celów:

- zachowania wartości historycznych i artystycznych obiektu oraz
- dostosowania go do potrzeb współczesnego użytkownika.

Konserwator zabytków ocenia adaptację z punktu widzenia wpływu na substancję zabytkową, a nie celowości ekonomicznej. Dlatego administrator musi znaleźć rozwiązania, które są akceptowalne z obu perspektyw. Najczęstsze formy adaptacji zabytkowych kamienic to przekształcenie w hotel lub apartamenty na najem krótkoterminowy, zmiana na lokale handlowe czy usługowe na parterze, adaptacja na biura lub przestrzenie kreatywne, a niekiedy na muzea, galerie sztuki lub centra kulturalne. Każda z tych opcji ma swoje implikacje dla sposobu prowadzenia prac i wymogów konserwatorskich.

Hotel w zabytkowej kamienicy

Przekształcenie zabytkowej kamienicy w hotel to popularne rozwiązanie w polskich miastach. Hotele boutique w historycznych budynkach cieszą się popularnością wśród turystów i mogą przynosić istotne korzyści ekonomiczne. Jednocześnie wiążą się z ryzykiem nadmiernego korzystania z zabytku, co może prowadzić do jego degradacji. Z perspektywy konserwatorskiej hotel wymaga poważnej inwestycji w modernizację budynku: instalacje, kuchnie, łazienki, klimatyzację, oświetlenie. Wszystkie te inwestycje muszą być przeprowadzone w sposób nienaruszający wartości zabytkowych. Konserwator zwraca szczególną uwagę na elewacje (reklamy, szyldy), klatki schodowe, lobby i najcenniejsze pomieszczenia. Dobrym przykładem udanej adaptacji jest sytuacja, gdy hotel wykorzystuje zabytkowe elementy jako atut marketingowy. Zachowane historyczne lobby, zachowane pierwotne mozaiki czy unikalne wnętrza każdego pokoju stanowią wartość dodatkową oferty hotelowej. W takim podejściu ochrona zabytku i kwestie ekonomiczne nie są sprzeczne, ale uzupełniają się. Administrator zarządzający hotelem w zabytkowej kamienicy musi dbać o wiele aspektów jednocześnie: bezpieczeństwo gości,

komfort noclegowy, prowadzenie działalności gastronomicznej, ale i ochronę zabytku. Nieodzwonne jest stworzenie procedur wewnętrznych dotyczących korzystania z obiektu, jak konserwować zabytkowe elementy, jak reagować na uszkodzenia, jak planować bieżące prace konserwatorskie.

Adaptacja na lokale komercyjne

Partery zabytkowych kamienic w centrach miast są niezwykle cenną przestrzenią handlową. Lokalizacja w ścisłym centrum, ruch pieszey i rozpoznawalność budynku sprzyjają prowadzeniu tam działalności handlowej i usługowej. Adaptacja parteru na lokale handlowe wymaga ostrożności. Konserwator nie zawsze zgodzi się na rozszerzenie otworów wystawowych, likwidację filarów czy usunięcie zabytkowych elementów (np. historycznych drzwi lub osadzeń). Czasem konieczne jest znalezienie kreatywnych rozwiązań, które spełnią potrzeby handlowe przy jednoczesnym zachowaniu historycznego charakteru lokalu. Reklamy i szyldy są kolejnym drażliwym tematem. Na zabytkowych elewacjach konserwator narzuca rygorystyczne zasady dotyczące umieszczania reklam. Dopuszczalne są zazwyczaj dyskretne tablice na murze, banery w okiennych otworach czy instalacje podświetlane w sposób nienaruszający nocnego wyglądu elewacji. Agresywne reklamy neonowe czy duże banery są odrzucane. Administrator zarządzający kamienicą z lokalami handlowymi musi ważyć interesy najemców (którzy chcą mieć maksymalną widoczność i przestrzeń) z wymogami konserwatorskimi. Stąd konieczne jest od samego początku ustalenie jasnych zasad co do reklam, wyglądu lokali i sposobu korzystania z przestrzeni.

Mixed-use: kamienica wielofunkcyjna

Coraz popularniejszy jest model mixed-use, w którym zabytkowa kamienica łączy funkcje mieszkaniowe, komercyjne i kulturalne. Partery zajmują sklepy, restauracje lub galerie sztuki, kolejna kondygnacja to przestrzeń biurowe lub kreatywne, a wyższe piętra to mieszkania lub apartamenty. Model mixed-use ma wiele zalet z perspektywy zarządzania zabytkiem. Po pierwsze, generuje dochody umożliwiające finansowanie prac konserwatorskich. Po drugie, pozwala na nadanie budynkowi nowego życia bez całkowitego zniszczenia jego historycznego charakteru. Po trzecie, w dobrze zaplanowanym projekcie różne funkcje mogą współistnieć, tworząc żywą przestrzeń, która jest korzystna dla otoczenia. Wyzwaniami są natomiast kwestie zarządzania wielorodnym obiektem, pogodzenie różnych potrzeb użytkowników i wymogów technicznych oraz zabezpieczenie interesów zabytku przy prowadzeniu intensywnej działalności komercyjnej. Administrator mixed-use zabytku musi być zwłaszcza uwrażliwiony na kwestie konserwatorskie. Intensywne użytkowanie, dziesiątki firm i setki osób przychodzących codziennie do budynku – wszystko to generuje zużycie. Bieżąca konserwacja i prewencyjne utrzymanie zabytku mają tu kluczowe znaczenie. 🏠

**ZMIANA FUNKCJI MOŻE BYĆ
SZANSĄ NA URATOWANIE
ZABYTKU, ALE WIĄŻE
SIĘ RÓWNIEŻ Z RYZYKIEM
DLA JEGO WARTOŚCI
HISTORYCZNYCH.**



SYSTEMY RIGIPS I ISOVER W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM

– odpowiedź na wyzwania współczesnych inwestycji

Budownictwo mieszkaniowe stoi dziś przed wieloma wyzwaniami. Rosnące koszty realizacji inwestycji, presja na skracanie harmonogramów, potrzeba optymalizacji procesów oraz coraz wyższe oczekiwania przyszłych mieszkańców sprawiają, że uczestnicy procesu inwestycyjnego poszukują rozwiązań pozwalających budować szybciej, efektywniej i bardziej przewidywalnie.

W odpowiedzi na te wyzwania coraz większego znaczenia nabiera technologia suchej zabudowy. Pozwala ona usprawnić proces realizacji inwestycji, a jednocześnie zapewnia wysokie parametry użytkowe budynku – od komfortu akustycznego i bezpieczeństwa pożarowego po większą elastyczność projektowania oraz późniejszej eksploatacji. Korzyści z takiego podejścia odczuwają wszyscy uczestnicy procesu inwestycyjnego – inwestorzy, projektanci, wykonawcy, zarządcy nieruchomości, a przede wszystkim mieszkańcy.

Dlaczego warto postawić na technologię suchej zabudowy?

Jednym z największych wyzwań podczas realizacji inwestycji mieszkaniowych jest sprawna organizacja prac oraz utrzymanie zakładanego harmonogramu. W tradycyjnych technologiach wiele etapów wymaga wykonania prac mokrych oraz zachowania przerw technologicznych niezbędnych do wyschnięcia materiałów. Wpływa to zarówno na czas realizacji, jak i możliwość prowadzenia kolejnych robót.

Technologia suchej zabudowy znacząco ogranicza liczbę takich procesów. Dzięki temu kolejne etapy inwestycji mogą być realizowane sprawniej i z większą przewidywalnością. Mniejsza ilość wilgoci technologicznej w budynku pozwala szybciej przechodzić do kolejnych prac wykończeniowych, a prostsza organizacja robót ułatwia koordynację wielu ekip wykonawczych.

Korzyści odczuwają również wykonawcy. Krótszy czas montażu, łatwiejsza logistyka materiałów oraz możliwość prowadzenia prac niezależnie od wielu ograniczeń związanych z technologiami mokrymi przekładają się na większą efektywność realizacji inwestycji.

Komfort mieszkańców zaczyna się w przegrodach budowlanych

O jakości mieszkania decydują nie tylko jego lokalizacja czy standard wykończenia, ale również zastosowane rozwiązania ścian, sufitów czy okładzin.

Jednym z najważniejszych parametrów wpływających na komfort mieszkańców jest izolacyjność akustyczna przegród. Odpowiednio dobrane systemy Rigips z izolacją wełną Isover skutecznie ograniczają przenoszenie dźwięków pomiędzy mieszkaniami oraz pomieszczeniami. W katalogu znajdują się rozwiązania ścian między mieszkaniowych osiągające izolacyjność akustyczną nawet powyżej R_w 60 dB, w zależności od zastosowanego systemu. Pozwala to zapewnić mieszkańcom wysoki poziom prywatności i komfort codziennego użytkowania.

Równie istotnym aspektem jest bezpieczeństwo pożarowe. Kompleksowe rozwiązania systemowe umożliwiają projektowanie przegród o odporności ogniowej od EI 30 do EI 120, dzięki czemu mo-



PIOTR KABA

Regionalny Doradca
Sprzedaży Inwestycyjnej,
Koordynator projektu
Katalogu Rozwiązań Systemowych

„Naszym celem było stworzenie narzędzia, które porządkuje wiedzę o technologiach suchej zabudowy i ułatwia dobór właściwego rozwiązania do konkretnej inwestycji. Katalog pokazuje, że nowoczesne budownictwo mieszkaniowe to nie pojedyncze produkty, lecz kompletne, przebadane systemy zapewniające wymagane parametry akustyczne, ogniowe i użytkowe. Dzięki temu projektanci, inwestorzy i wykonawcy mogą podejmować decyzje w oparciu o sprawdzone rozwiązania dopasowane do wymagań konkretnego projektu.”





SYSTEMY RIGIPS, ISOVER TO KOMPLETNE ROZWIĄZANIA

- **Jedna umowa – jeden wykonawca.**
Wznoszenie i wykończenie ścian do stanu deweloperskiego realizuje ten sam zespół.
- **Jeden dostawca materiałów.**
System RIGIPS to kompletne rozwiązanie – od profili, przez płyty i wełnę, po masy szpachlowe.
- **Mniej transportów na budowie.**
Do wykonania tej samej powierzchni ścian potrzeba nawet o połowę mniej dostaw.
- **Wyższy standard akustyczny** to wyższa wartość i prestiż inwestycji.

gą być stosowane zarówno w mieszkaniach, jak i częściach wspólnych budynków czy strefach o podwyższonych wymaganiach bezpieczeństwa.

Nowoczesne systemy zapewniają również wysoką nośność przegród, umożliwiając bezpieczny montaż ciężkich elementów wyposażenia, takich jak szafki kuchenne, telewizory, półki czy lustra. W katalogu znajdują się także rozwiązania ścian o wysokości dochodzącej do 11 metrów, przeznaczone m.in. do wysokich przestrzeni wspólnych oraz obiektów mieszkaniowych o niestandardowej architekturze.

Elastyczność na lata

Znaczenie zastosowanej technologii nie kończy się wraz z oddaniem budynku do użytkowania. W trakcie eksploatacji pojawiają się potrzeby modernizacji mieszkań, zmiany układu pomieszczeń czy prowadzenia nowych instalacji.

Systemy suchej zabudowy ułatwiają wykonywanie takich prac, ograniczając zakres robót rozbiórkowych oraz skracając czas remontów. To korzyść nie tylko

dla mieszkańców, ale również dla zarządców nieruchomości odpowiedzialnych za utrzymanie funkcjonalności budynków przez wiele lat.

Siła systemowego podejścia

Nowoczesne budownictwo coraz częściej opiera się nie na pojedynczych produktach, lecz na kompletnych rozwiązaniach systemowych. W przypadku Rigips i Isover oznacza to wzajemnie dopasowane płyty gipsowo-kartonowe, profile stalowe, izolację z wełny mineralnej, masy szpachlowe oraz akcesoria montażowe, które zostały przebadane jako jeden system.

Takie podejście pozwala uzyskać deklarowane parametry techniczne dotyczące izolacyjności akustycznej, odporności ogniowej czy nośności przegród, a jednocześnie ogranicza ryzyko błędów wykonawczych wynikających z łączenia przypadkowych komponentów różnych producentów. Dla projektantów i inwestorów oznacza to większą pewność, że gotowa przegroda osiągnie zakładane parametry użytkowe, a dla wykonawców – prostszy montaż i pełną

kompatybilność wszystkich elementów systemu.

Kompendium technologii suchej zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego

Wsparciem dla projektantów, inwestorów i wykonawców jest **Katalog Rozwiązań Systemowych dla rynku mieszkaniowego**, opracowany przez Rigips i Isover. To praktyczne opracowanie prezentujące kompleksowy przekrój technologii suchej zabudowy wykorzystywanych we współczesnym budownictwie mieszkaniowym.

Publikacja prezentuje kompleksowy przekrój rozwiązań systemowych dla budownictwa wielomieszkaniowego – od wnętrza mieszkań, obejmujących ściany działowe, sufity i rozwiązania podłogowe, po części wspólne oraz garaże. Dzięki temu stanowi praktyczne wsparcie dla projektowania i realizacji inwestycji w oparciu o spójne, przebadane systemy.

Zawarte w katalogu informacje techniczne ułatwiają dobór odpowiednich rozwiązań do wymagań konkretnej inwestycji. Obejmują systemy o izolacyjności akustycznej nawet powyżej Rw 60 dB, odporności ogniowej od EI 30 do EI 120, a także szczegółowe wytyczne dotyczące nośności przegród, możliwości montażu wyposażenia, sposobów wykonania oraz kompatybilności wszystkich elementów systemowych.

Katalog wspiera cały proces inwestycyjny – od etapu projektowania, przez realizację, aż po późniejszą eksploatację budynku. Dzięki kompleksowemu ujęciu technologii suchej zabudowy ułatwia dobór rozwiązań dopasowanych do wymagań technicznych i funkcjonalnych współczesnego budownictwa mieszkaniowego.

reklama



rigips
SAINT-GOBAIN

SAINT-GOBAIN CONSTRUCTION PRODUCTS POLSKA

ul. Chmielna 69, 28 piętro
00-801 Warszawa

Bezpłatna infolinia: 800 163 121

e-mail:

doradcy.techniczni@saint-gobain.com

www.saint-gobain.pl

www.rigips.pl/systemy-mieszkaniowe



EDUKACJA KONSUMENTÓW CIEPŁA A KOSZTY OGRZEWANIA MIESZKAŃ



Kazimierz Dudziński

Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii

Artykuł przedstawia aktualne i ważne dla zarządców budynków wielolokalowych oraz użytkowników lokali w takich budynkach zagadnienie wpływu zachowania mieszkańców na zużycie ciepła i ponoszone przez nich opłaty za ogrzewanie. Porównując obowiązujące w tej sprawie przepisy z praktycznymi aspektami ich stosowania, autor uzasadnia potrzebę zorganizowania przez właściwe resorty systemu informacji i edukacji skierowanego do odbiorców/konsumentów ciepła. Odwołując się do doświadczeń wielu zarządców budynków oraz wyników badań naukowców, wskazuje się na znaczący potencjał oszczędności ciepła (średnio 20% w ciągu roku przy stosowaniu podzielników), który może być wykorzystany przy powiązaniu rozliczania kosztów ogrzewania lokali z racjonalnymi zachowaniami ich użytkowników. Zarządcy budynków powinni to wykorzystać przy kwalifikowaniu budynków do wyliczania opłacalności stosowania właściwych urządzeń do rozliczania kosztów ogrzewania.

Użytkownik mieszkania w budynku wielolokalowym nie ma wpływu na ceny jednostkowe ciepła dostarczonego do jego lokalu, ale ma wpływ na jego zużycie i ponoszenie odpowiedniej opłaty za ogrzewanie. Umożliwiają to obowiązujące przepisy mimo ich niedoskonałości.

W 2021 r. nastąpiły ważne zmiany w wyniku implementacji do polskiego prawa postanowień art. 9a–11a dyrektywy 2018/2002/UE w sprawie efektywności energetycznej. W ustawie Prawo energetyczne zostało zapisane, że rozliczanie kosztów ogrzewania lokali powinno odbywać się na podstawie wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania. Natomiast rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali jest dopuszczalne – „wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne” (art. 45a ust. 8). Odpowiedni przepis (Rozporządzenie MKiŚ) dotyczy m.in. wyznaczania kosztów maksymalnych i minimalnych przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania, co wyklucza możliwość powstawania nieuzasadnionych rozpiętości opłat lokali w jednym budynku (tzw. kominów rozliczeniowych).

Jednak pomimo obowiązywania od prawie pięciu lat ww. przepisów, korzystnych dla użytkowników lokali, nadal bez opomiarowania pozostaje około 3 mln mieszkań w budynkach wielolokalowych. Według specjalistów zdecydowana większość z nich aktualnie nadaje się do opomiarowania bez konieczności podejmowania kosztownych prac termomodernizacyjnych. Wieloletnia praktyka potwierdza bowiem, że systemy indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, zwłaszcza podzielniki kosztów, można stosować

także w budynkach nieocieplonych, jeżeli system ogrzewania w takich budynkach spełnia minimalne wymagania określone w WT.

Jednocześnie należy zauważyć, że samo docieplenie budynku nie zawsze przyczynia się do obniżenia zużycia ciepła, jeżeli opłaty użytkowników za ogrzewanie ich lokali wyliczane są ryczałtowo, a nie na podstawie indywidualnego zużycia (ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów). W takim przypadku użytkownicy lokali nie mają motywacji do oszczędnego korzystania z ogrzewania, ponieważ opłaty nie są zależne od ich zachowania.

Oczywiście zainstalowane ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów ogrzewania same nie oszczędzają ciepła. Do tego potrzebna jest również niezbędna wiedza i oszczędne gospodarowanie ciepłem przez mieszkańców. Dokonane zmiany w przepisach powinny ich zachęcić do akceptacji nie tylko ciepłomierzy, ale także podzielników kosztów ogrzewania, które – przy odpowiednim zachowaniu użytkownika lokalu – stwarzają warunki do zmniejszenia zużycia ciepła (średnio o 20%) i w konsekwencji odpowiednio niższych opłat za ogrzewanie lokalu. W okresie kryzysu energetycznego oraz wysokich i systematycznie rosnących kosztów ogrzewania ma to istotne znaczenie nie tylko dla wszystkich użytkowników lokali, ale także dla gospodarki oraz ochrony środowiska.

Edukacja w przepisach – wybrane przykłady

Dyrektywy europejskie podkreślają potrzebę zwiększenia świadomości i wiedzy społeczeństwa w zakresie możliwości oszczędzania energii oraz korzyści wynikających z podjęcia działań zwiększających efektywność energetyczną. W zakresie dotyczącym ciepła do ogrzewania lokali jest to szczególnie istotne z uwagi na specyfikę ciepła jako formy energii, której kosztów zużycia nie da się rozliczać tak jak np. energii elektrycznej, gazu lub wody.

Implementując postanowienia Dyrektywy 2018/2002/UE, ustawa Prawo energetyczne w art. 45d, ust 2, pkt 2) stanowi, że minister właściwy w sprawach energii, wydając rozporządzenie w sprawie rozliczania kosztów ciepła, bierze pod uwagę:

„2) promowanie energooszczędnych zachowań, zapewnienie ustalania opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz uwzględnienie współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku”.

W ustawie o efektywności energetycznej zapisano:

„Art. 9. 1. Minister właściwy do spraw klimatu, minister właściwy do spraw transportu oraz minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa:

- organizują kampanie promujące stosowanie środków poprawy efektywności energetycznej, w tym wprowadzanie innowacyjnych technologii;
- prowadzą działania informacyjno-edukacyjne o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej”.

W obowiązującej Długoterminowej Strategii Renowacji Budynków (DSRB), oprócz zalecanego instalowania urządzeń do rozliczania kosztów ogrzewania w każdym etapie modernizacji budynku, wskazano także na znaczenie kształtowania energooszczędnych zachowań wszystkich konsumentów ciepła, m.in. poprzez



podwyższenie świadomości o korzyściach płynących z oszczędności energii, w tym:

- finansowanie renowacji budynków należy uzupełnić kampanią informacyjną, która podkreśli konkretne możliwości i korzyści dla właścicieli budynków,
- istnieje potrzeba rozwinięcia kampanii informacyjnych ukierunkowanych na różne grupy użytkowników energii, finansowanych z zaplanowanych w budżecie każdego z programów.

Zadania wskazane w ww. przepisach nie są jednak realizowane w praktyce, co negatywnie wpływa na osiągnięcie celów ustawy i przyczynia się do marnotrawstwa energii, w szczególności ciepła, na ogrzewanie budynków wielolokalowych.

Edukacja a oszczędzanie ciepła w praktyce

Użytkownik mieszkania w opomiarowanym budynku wielolokalowym ma narzędzia do wpływania na zużycie ciepła w swoim lokalu i ponoszenie odpowiednich opłat za ogrzewanie, jeżeli wie, jak działa podzielnik, potrafi i chce korzystać z termostatu oraz właściwie wietrzy swoje mieszkanie.

Użytkownicy lokali w takim budynku będą racjonalnie/oszczędnie korzystać z ogrzewania, jeżeli rozliczanie kosztów ciepła w ich budynku będzie odbywało się na podstawie odpowiednich urządzeń, tj. ciepłomierzy lokalowych lub podzielników kosztów ogrzewania; kiedy zrozumieją, jak ich zachowanie może wpływać na opłaty za ogrzewanie. Do tego powinni posiadać niezbędną wiedzę o funkcjonowaniu systemu rozliczeń tych kosztów oraz rekomendowanym sposobie korzystania z ogrzewania swoich lokali.

Należy bowiem mieć na uwadze, że instalacja ogrzewcza w takim budynku to rodzaj naczyń połączonych, a to oznacza, że nieodpowiednie korzystanie z ogrzewania przez jednego użytkownika lokalu może powodować wzrost zużycia ciepła przez cały budynek, co przekłada się na odpowiednio wyższe opłaty za ogrzewanie

wszystkich lokali. Taka sytuacja występuje zarówno w budynkach rozliczanych ryczałtowo, jak i przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania czy też ciepłomierzy lokalowych.

W zdecydowanej większości istniejących budynków mieszkalnych wielolokalowych, z uwagi na sposób doprowadzenia ciepła do lokali (za pomocą pionów grzewczych), do podziału kosztów ogrzewania mogą być zastosowane podzielniki kosztów ogrzewania instalowane na grzejnikach. Mając to na uwadze, zależność kosztów ogrzewania lokali od wiedzy i zachowania ich użytkowników zostanie przedstawiona niżej z uwzględnieniem podzielników kosztów ogrzewania.

Opłacalność stosowania podzielników kosztów ogrzewania

Opłacalność stosowania podzielników kosztów ogrzewania została udokumentowana w praktyce wielu zarządców budynków [4]; w badaniach naukowców [1; 2; 3], a nawet przez dostawców ciepła [5]. Wieloletnie stosowanie podzielników kosztów ogrzewania potwierdza, że czas zwrotu nakładów w takim przydatku jest najniższy w porównaniu do innych prac termomodernizacyjnych i najczęściej nie przekracza dwóch sezonów grzewczych. Przykłady były wcześniej publikowane na łamach „Administratora”; informacje takie można znaleźć m.in. na stronie: <http://www.irkom.org.pl/artykuly>

Potwierdzenie opłacalności stosowania podzielników w powiązaniu z kształtowaniem właściwych postaw użytkowników lokali poprzez ich odpowiednią edukację, zawarte jest m.in. w publikacjach naukowców.

Artykuł „**Ekonomiczne aspekty zastosowania podzielników do rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach**” [3]. W publikacji wskazuje się nie tylko na wielkość potencjału oszczędności ciepła na ogrzewanie, lecz także proponuje się sposób wyliczania takich oszczędności. Autor m.in. zwraca uwagę, że przy wyliczaniu opłacalności stosowania podzielników koszt podzielnika wraz z montażem to koszt jednorazowy, natomiast koszt rozliczania to koszt



METRONIKS SP. Z O.O.

Dla wspólnot, spółdzielni i obiektów komercyjnych



Urządzenia pomiarowe i systemy odczytu



Rozliczenia mediów i regulaminy



Dezynfekcja wody i instalacji



Diagnostyka techniczna i obsługa instalacji



ul. Flisykowskiego 4 lok. 25, 80-180 Gdańsk | biuro@metroniks.pl | www.metroniks.com.pl | 504-027-880, 519-052-377, 669-485-169

NIP 5833501266 | REGON 527688391 | KRS 0001086179



ponoszony każdego roku. Podzielnik, także taki z funkcją zdalnego odczytu, instalowany jest na co najmniej dziesięć lat. Wobec tego przy wyliczaniu opłacalności dla okresu pięcioletniego należy koszt podzielnika i jego montażu podzielić na połowę. Jednak powszechnie przy wyliczaniu opłacalności dla okresu pięcioletniego przyjmuje się pełny koszt podzielnika i jego montażu, co zdecydowanie rzutuje na wielkość parametru, wskazując na nieopłacalność. Tymczasem wieloletnie stosowanie podzielników wskazuje, że koszt ich instalacji zwraca się najczęściej w czasie 1–2 okresów rozliczeniowych.

Poradnik „**Energetyczna renowacja budynków**” [1] został przygotowany przez grupę specjalistów (członków europejskiej organizacji REHVA), w skład której wchodzi członkowie z dziewięciu krajów europejskich, w tym pięcioro specjalistów to naukowcy z Polski. Na wstępie autorzy podkreślają, że modernizacja systemów ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (HVAC) może odgrywać bardzo ważną rolę podczas kompleksowej renowacji istniejących budynków mieszkalnych, prowadzonej w celu osiągnięcia oszczędności energii.

Dla zarządcy budynku wielolokalowego interesujący może być zwłaszcza rozdział 11 poradnika „**Edukacja użytkowników budynków**”, w którym uzasadnia się, że edukacja użytkowników budynków wielolokalowych w zakresie działań energooszczędnych jest jednym z potwierdzonych sposobów zmniejszenia zużycia energii dostarczanej do takich budynków. Podkreśla się, że świadome i efektywne korzystanie przez użytkowników z instalacji ogrzewania pomieszczeń może wpłynąć na zmniejszenie zużycia ciepła i odpowiednio niższe opłaty za ogrzewanie lokali. Ponadto wskazuje się, że odpowiednia edukacja mieszkańców w zakresie efektywności energetycznej może także ułatwić wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w zarządzaniu energią w budynkach.

Autorzy powołują się na przeprowadzone badania eksperymentalne i modelowe, które miały na celu ustalenie, czy i w jakim stopniu zachowania mieszkańców w budynkach wpływają na zużycie ciepła (także wody i energii elektrycznej), przy jednoczesnym zachowaniu oczekiwanych warunków komfortu cieplnego. Podane są przykłady potwierdzające znaczący wpływ edukacji użytkowników/konsumentów ciepła w lokalach na rzeczywiste oszczędności. Autorzy poradnika zalecają, aby w działaniach edukacyjnych stosować różne metody. W przeprowadzonych badaniach okazało się, że jako najprostsze i zarazem bardzo skuteczne w praktyce było opracowanie i dostarczenie użytkownikom ulotek informacyjnych na temat sposobów ograniczenia zużycia energii i wody oraz racjonalnego korzystania z różnych urządzeń gospodarstwa domowego i instalacji wewnętrznych.

Podkreśla się, że istotna jest również identyfikacja niewłaściwych zachowań mieszkańców, które są przyczyną nadmiernego zużycia ciepła, np. ustawienie wyższej temperatury w pomieszczeniach w zimie nieskoordynowane z odpowiednim wietrzeniem powoduje większe zużycie ciepła i marnotrawstwo energii. Badania terenowe wykazały, że połączenie informacji edukacyjnych z danymi dotyczącymi rzeczywistego zużycia energii daje jeszcze większe korzyści. W poradniku zapisano m.in., że dostarczanie informacji zwrotnych na temat zużycia energii i kosztów eksploatacyjnych z jednoczesnym porównaniem zużycia energii z sąsiadami (sąsiednimi budynkami), to jedna z najbardziej skutecznych metod edukacyjnych w zakresie promowania energooszczędnych zachowań mieszkańców. Informacja zwrotna może pomóc użytkownikom budynku ocenić dzienne zużycie energii w budynku, porównać własne zużycie z różnymi bazami zużycia energii, zidentyfikować niewłaściwe zachowania i wskazać na sposoby poprawy efektywności energetycznej budynku.

Tytułem przykładu podaje się efekty wieloletnich badań terenowych sześciu budynków mieszkalnych podłączonych do sie-

ci ciepłowniczej w Lublinie, które rozliczane są przy stosowaniu podzielników: „Wyniki tych badań pokazują skalę korzyści płynących z indywidualnego opomiarowania, a jednocześnie na potrzebę prostego zrozumienia jego zalet. Po pięciu latach eksploatacji budynków z indywidualnym podziałem kosztów ciepła użytkownicy mieszkań zdecydowali się na demontaż podzielników kosztów ogrzewania i powrót do podziału kosztów ogrzewania w oparciu o powierzchnię mieszkania. Decyzja ta podyktowana była dużymi nierównościami kosztów ogrzewania różnych lokali oraz brakiem zrozumienia zasad alokacji kosztów ogrzewania. Niestety w konsekwencji tego działania zużycie ciepła na cele ogrzewania pomieszczeń w tych budynkach wzrosło średnio o 17%”.

Podaje się także wyniki innego badania terenowego, w którym udokumentowano oszczędność energii około 30%, uzyskaną dzięki instalacji indywidualnych podzielników kosztów ogrzewania w budynku wielorodzinnym przy prostym czasie zwrotu SPBT (Simply Payback Time) krótszym niż jeden okres rozliczeniowy. Ponadto wykazano, że po zainstalowaniu podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych przy grzejnikach oszczędności ciepła mogą mieścić się w zakresie 8–40% (średnio 20%).

Autorzy poradnika proponują także stosowanie innych rozwiązań, które ułatwiają racjonalne korzystanie z ciepła do ogrzewania budynków wielolokalowych. Na podstawie wyników przeprowadzonych badań wnioskują, aby zachowania mieszkańców budynków zostały odpowiednio uwzględnione w polityce energetycznej państwa oraz w przepisach budowlanych.

W końcowej części poradnika zamieszczony jest wykaz przywołanych przepisów oraz wykaz materiałów i danych empirycznych stanowiących podstawę jego opracowania.

Należy przypomnieć o przepisach wprowadzonych w 2021 r.:

- przepisy ustawy Prawo energetyczne [art. 45aa oraz art. 56 ust. 1 pkt 6a), uprawniające Prezesa URE do kontroli stosowania wskazanych przepisów oraz wymierzania kar finansowych:
 - » art. 45aa: „Prezes URE ma prawo wglądu do dokumentów oraz żądania przedstawienia dokumentów lub informacji od właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego, o których mowa w art. 45a ust. 6, dotyczących wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w tych lokalach, a także stosowania rozliczania kosztów według zużycia oraz wypełniania obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c.”
 - » art. 56 ust. 1 pkt 6a), jeżeli właściciel/zarządca budynku: „narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ogrzewania według zużycia oraz kosztów ciepłej wody w takich lokalach budynku wielolokalowego lub nie stosuje rozliczania kosztów według zużycia albo odmawia wypełnienia obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c lub pobiera opłaty za wypełnienie tych obowiązków informacyjnych”.
- przepis §12 Rozporządzenia MKiŚ zobowiązuje zarządcę budynku do wprowadzenia zmian w regulaminie rozliczeń, uwzględniając m.in. określony w §9 oraz w §10 zakres informacji, jakie powinien przekazać użytkownikowi lokalu. Z tego zapisu wynika, że praktycznie w każdym sposobie rozliczania kosztów (stosowanie ciepłomierzy lokalowych lub podzielników kosztów ogrzewania, a także przy rozliczaniu kosztów ogrzewania na podstawie kubatury/powierzchni), regulamin rozliczeń powinien być zmieniony i dostosowany do nowych wymagań. Zmiany w regulaminie rozliczeń powinny być dokonane w okresie do 12 miesięcy od dnia wejścia rozporządzenia w życie.



- przepis art. 16 ustawy o efektywności energetycznej z 2021 r. (dokonujący zmian w ustawie PE) stanowi: „Do dnia 1 stycznia 2027 r. właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego zastąpi ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania lub wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej zamontowane przed dniem wejścia w życie ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, urządzeniami posiadającymi funkcję zdalnego odczytu”.

Wskazane wyżej przepisy zarządca budynku powinien mieć także na uwadze m.in. przy dokonywaniu oceny, czy budynek spełnia warunki techniczne do stosowania wskazanych urządzeń oraz czy jest to opłacalne.

Wnioski i propozycje

- W sektorze budynków mieszkalnych wielolokalowych jest duży potencjał oszczędności ciepła na ogrzewanie. Jego wykorzystanie możliwe jest tylko w przypadkach opomiarowania lokali i rozliczania kosztów ogrzewania według wskazań odpowiednich urządzeń (w zdecydowanej liczbie budynków istniejących będą to podzielniki kosztów ogrzewania). Jak wynika z wieloletnich doświadczeń, tylko w takich przypadkach użytkownicy lokali są zainteresowani racjonalnym korzystaniem z ogrzewania, ponieważ widzą, że ich opłaty zależą od zużycia ciepła.
- Sytuacje opisane w artykule potwierdzają, że mieszkańcy racjonalnie zachowują się wówczas, kiedy posiadają niezbędną wiedzę o tym, jak działa system rozliczeń i urządzenia w nim stosowane (zwłaszcza podzielniki); umieją i korzystają z zaworów termostatycznych; właściwie wietrzą swoje mieszkania.
- Ważną rolę odgrywa więc informacja/edukacja mieszkańców o sposobach racjonalnego korzystania z ogrzewania; potrzebie zmniejszania jego zużycia i ograniczaniu marnotrawstwa. Potrzeba uświadamiania, że np. zmniejszenie temperatury w lo-

kalach tylko o 1°C, to zmniejszenie zużycia ciepła o ok. 5–6%; co przełoży się w odpowiedniej skali na niższe opłaty za ogrzewanie.

- Mając powyższe na uwadze, powinien zostać opracowany i wdrożony odpowiedni system informacji i edukacji odbiorców/konsumentów ciepła, adresowany zwłaszcza do mieszkańców budynków wielolokalowych. Takie zadanie powinny realizować wspólnie, właściwe w sprawach mieszkalnictwa i efektywności energetycznej budynków, Ministerstwo Rozwoju i Technologii oraz Ministerstwo Energii.
- Przy kwalifikowaniu budynków do instalowania urządzeń, w tym wyliczaniu opłacalności stosowania podzielników kosztów ogrzewania, zarządcy budynków powinni brać pod uwagę wnioski z potwierdzonych w okresie wieloletnim wyników, w tym przywoływane w publikacjach naukowców, które wskazują na rzeczywiste oszczędności w zużyciu ciepła (średnio 20%).

Literatura

1. Zespół naukowców dziewięciu krajów europejskich, *Poradnik Energetyczna renowacja budynków*, rozdział 11 pt. Edukacja użytkowników budynków, wydanie polskojęzyczne PZITS, nr ISBN 978-83-87792-64-0.
2. Cholewa T., Siuta-Olcha A., *Racjonalizacja zużycia energii w budownictwie mieszkaniowym*, Warszawa 2016, s. 194–195.
3. Cholewa T., *Ekonomiczne aspekty zastosowania podzielników do rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach*, Ciepłownictwo Ogrzewnictwo Wentylacja, nr 53/10/2022.
4. Gorzycki R., *Doświadczenie Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej Ursus* w Warszawie w zakresie opomiarowania ciepła, prezentacja na konferencji STOW, 2014, artykuł: Zarządzanie kosztami ciepła w RSM Ursus, opublikowany w *Teczce Administratora* „Opomiarowanie i rozliczanie mediów”, 2015.
5. Wyniki analizy dot. wpływu termomodernizacji na zapotrzebowanie na ciepło, prezentacja firmy Dalkia, 2011; (slajd: Efekty stosowania podzielników kosztów ogrzewania); niepublikowana.

IMPULS PRO

Uzdatnianie i dezynfekcja instalacji wody
Dla budynków wielorodzinnych, budynków użyteczności publicznej, deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych
Czysta woda. Pewna instalacja. Długotrwała ochrona.
10 LAT GWARANCJI - BEZOBSŁUGOWY SYSTEM!

Skuteczna ochrona
 Eliminuje bakterie, biofilm i zapobiega osadzaniu się kamienia.

Wydłuża żywotność instalacji
 Redukuje korozję i osady, zapewniając długotrwałą niezawodność.

Ekologiczna technologia
 Bez chemii, bezpieczna dla ludzi i środowiska.

PRZED **PO**

Usuwanie bakterii Legionella
Biodegradowalny kwas podchlorawy

METRONIKS
 TECHNOLOGIE JUTRA, DZIS.

metroniks.com.pl biuro@metroniks.pl +48 504 027 880



Nazwa i dane
teleadresowe
producenta/
dysyributora

B METERS Polska sp. z o.o.
ul. Główna 60, 51-180 Psary
tel. 71 388 90 040
e-mail: biuro@bmeters.pl
www.bmeters.pl



Nazwa typoszeregu

HYDROCAL-M4 RADIO

HYDROSONIS-ULC 303

Dane techniczne

- zakres przepływów nominalnych q_p : 0,6; 1,5; 2,5 m³/h
- dynamika przepływu q_p/q_p : 1/50
- strata ciśnienia: dla $q_p = 0,6$ m³/h: ≤ 0,25 bara, dla $q_p = 1,5$ m³/h: ≤ 0,25 bara, dla $q_p = 2,5$ m³/h: ≤ 0,25 bara
- temperatura otoczenia: 5–55°C
- temperatura składowania: -10–55°C
- liczenie ciepła: $\Theta \geq 3$ K, temp. cieczy: 1–90°C
- liczenie chłodu: $\Theta \geq 0,2$ K, temp. cieczy: 0,2–90°C
- ciśnienie nominalne: 16 barów
- przepływ minimalny: DN15 (0,6 m³/h) – 12 l/h; DN15 (1,5 m³/h) – 30 l/h; DN20 (2,5 m³/h) – 50 l/h
- przepływ maksymalny: DN15 (0,6 m³/h) – 1,2 m³/h; DN15 (1,5 m³/h) – 3,0 m³/h; DN20 (2,5 m³/h) – 5,0 m³/h
- średnica nominalna, klasa dokładności: DN15–DN20 – 2 klasa
- czujniki temperatur: cyfrowe
- zakres pomiaru temperatur: ciepło 1–90°C, chłód 0,2–90°C
- wyświetlacz: LCD 8 znaków + ikony
- wskazania: aktualna ilość zużytej energii ciepła/chłodu, skumulowana objętość przepływu dla ciepła/chłodu, przepływ chwilowy, moc chwilowa, kW, temperatura zasilania/powrotu oraz różnica temperatur
- zasilanie bateryjne: prognozowana żywotność 10 lat* (*prognozowana żywotność baterii jest zależna od konfiguracji, parametrów transmisji radiowej, warunków temperaturowych, klimatycznych i środowiskowych oraz sumarycznej ilości zliczonego przepływu)
- posiada klasę ochrony IP65, co oznacza, że jest całkowicie pyłoszczelny oraz odporny na strumień wody z dowolnego kierunku
- rodzaj odczytu: radiowy wM-Bus 4.4.0, LoRaWAN 1.0.3, EU863-870 MHz ≤25 mW
- możliwość odczytu za pomocą portalu zdalnego odczytu HYDROLINK ONLINE (www.hydrolink.pl)
- zgodny z PN-EN 1434, PN-EN 13757-2/3, PN-EN 13757-4 OMS, MID 2014/32/UE

- zakres przepływów nominalnych q_p : 0,6; 1,5; 2,5 m³/h
- dynamika przepływu q_p/q_p : 1/100
- strata ciśnienia: dla $q_p = 0,6$ m³/h: ≤ 0,03 bara, dla $q_p = 1,5$ m³/h: ≤ 0,09 bara, dla $q_p = 2,5$ m³/h: ≤ 0,09 bara
- temperatura otoczenia: 5–55°C
- temperatura składowania: -25 – +60°C
- liczenie ciepła: $\Theta \geq 3$ K, temp. cieczy: 2–130°C
- liczenie chłodu: $\Theta \geq 0,2$ K, temp. cieczy: 2–50°C
- ciśnienie nominalne: PN16/25 bar
- przepływ minimalny: DN15 (0,6 m³/h) – 6 l/h; DN15 (1,5 m³/h) – 15 l/h; DN20 (2,5 m³/h) – 25 l/h
- średnica nominalna, klasa dokładności: DN15–DN20 – 2 klasa
- czujniki temperatur: cyfrowe
- zakres pomiaru temperatur: ciepło 2–130°C, chłód 2–50°C
- wyświetlacz: LCD 7 znaków + ikony
- wskazania: aktualna ilość zużytej energii ciepła/chłodu, skumulowana objętość przepływu dla ciepła/chłodu, przepływ chwilowy, moc chwilowa, kW, temperatura zasilania/powrotu oraz różnica temperatur, wskazania historyczne
- zasilanie bateryjne: prognozowana żywotność 16 lat* (*prognozowana żywotność baterii jest zależna od konfiguracji, parametrów transmisji radiowej, warunków temperaturowych, klimatycznych i środowiskowych oraz sumarycznej ilości zliczonego przepływu)
- posiada klasę ochrony IP65, co oznacza, że jest całkowicie pyłoszczelny oraz odporny na strumień wody z dowolnego kierunku
- rodzaj odczytu: przewodowy M-Bus lub radiowy wM-Bus

Informacje
dodatkowe

- istnieje możliwość podłączenia dwóch wejść impulsowych
- obracana głowica 360 stopni
- nie są wymagane odcinki proste przed i za ciepłomierzem
- możliwość konfiguracji NFC, za pomocą aplikacji Android „BMetering NFC Config”, dostępna do bezpłatnego pobrania z Google Play

- rejestrowane dane: przechowywanie 36 wartości miesięcznych
- dane transmitowane radiowo: aktualne zużycie energii cieplnej, aktualna objętość i przepływ, aktualna temp. zasilania i powrotu, wartość historyczna dla jednego miesiąca wstecz dla ciepła



- zakres przepływów nominalnych q_p : 0,6; 1,5; 2,5; 3,5; 6,0; 10,0 m³/h
- dynamika przepływu (q_s/q_{i1}) 1: 500
- próg rozruchu (pion i poziom): 4; 4; 5; 7,0; 12,0; 18,0 l/h
- strata ciśnienia przy przepływie: $\leq 0,25$ bar
- zakres temperatury pracy: $0 \leq \theta_q \leq 105^\circ\text{C}$
- ciśnienie nominalne: 16 PS/PN
- przepływ maks. (pion i poziom) q_s : 1,2; 3,0; 5,0; 7,0; 12,0; 20,0 m³/h
- przepływ min. w poziomie q_{i1} : 6,0; 15,0; 25,0; 35,0; 60,0; 100,0 l/h
- przepływ min. w pionie q_{i2} : 12,0; 30,0; 50,0; 70,0; 120,0; 200,0 l/h
- średnica nominalna DN: 15; 15; 20; 25; 32; 40 mm
- klasa dokładności: 2 lub 3
- zakres pomiaru temperatur: 0 ... 105°C
- wyświetlacz: LCD 8 cyfr + dodatkowe symbole
- zasilanie: 3,6 V bateria litowa trwałość do 6 lat (opcjonalnie ciepłomierz dostępny z baterią o 11-letniej trwałości)
- rodzaj odczytu: odczyty optyczne i radiowe
- odczyty w systemie on-line co 24 h z dostępem do Portalu Brunata Online lub Aplikacji Brunata Online
- pełna kompatybilność oferowanych urządzeń w zakresie prowadzenia odczytów radiowych w jednym środowisku Lora

- dostępny jako licznik ciepła/chtodu dla układów wodnych oraz glikolu
- opcjonalnie dostępny z wyjściem magistrali przewodowej M-bus, wireless M-bus lub sieci radiowej LoRaWAN®
- najmniejsza wysokość konstrukcyjna, do zabudowy poziomej lub pionowej
- opcjonalnie dostępny z 3 wejściami/wyjściami impulsowymi
- przechowywanie wszystkich wartości miesięcznych przez cały okres eksploatacji, szeroki zakres rejestrowanych w pamięci parametrów pracy licznika, np.: wartości maksymalnych mocy, przepływu i innych
- układ pomiarowy w wersji mechanicznej i ultradźwiękowej
- precyzyjny i stabilny pomiar podczas całego okresu eksploatacji
- zgodny z MID
- interfejs danych: standard – złącze optyczne (IrDA); opcja: 3 wejścia/wyjścia impulsowe przewodowej magistrali M-bus (średni pobór prądu przy podłączeniu przekształtnika $< 1,5$ mA), wireless M-bus; lub LoRaWAN® – wartości dzienne lub miesięczne (łącznie z półmiesięcznymi), protokół kontrolny danych (zgodny z odrębnym opisem)
- warunki środowiskowe: klimatyczne (maks. temp. otoczenia 55°C, min. temp. otoczenia 5°C, stopień ochrony IP54); mechaniczne M1; elektromagnetyczne E1
- kompatybilność elektromagnetyczna EMC: wg kategorii C
- platynowe czujniki rezystancyjne: Pt 1000
- montaż: VL czujnik temp. zasilania – montaż bezpośredni (czujniki zanurzeniowe) lub w osłonach (w przypadku wymiany istniejących) opcjonalnie zamontowane w korpusie przetwornika przepływu; RL czujnik temp. powrotu – montaż bezpośredni (czujniki zanurzeniowe) lub w osłonach (w przypadku wymiany istniejących), opcjonalnie zamontowane w korpusie przetwornika przepływu
- system dziennych odczytów LoRA jest kompatybilny z innymi czujnikami oraz urządzeniami, w tym w szczególności z wodomierzami i podzielnikami kosztów, dostępnymi również w naszej ofercie



Nazwa i dane
teleadresowe
producenta/
/dystrybutora

TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.
os. Lecha 121, 61-298 Poznań
tel. 32 724 05 25
e-mail: bok@techem.pl
www.techem.pl



Nazwa typoszeregu

**Radio 4 (4.5.2)
ciepłomierz ultradźwiękowy**

**Radio 4 (4.1.1)
mechaniczny licznik ciepła/chłodu**

Dane techniczne

- zakres przepływów nominalnych q_p : 0,6; 1,5; 2,5 m³/h
- zakres przepływów maksymalnych q_s : 1,2; 3; 5 m³/h
- zakres przepływów minimalnych q : 12; 12; 25 l/h
- strata ciśnienia przy przepływie q_p : 30; 210; 120 mbar
- zakres temperatury pracy: 5–55°C
- zakres temperatury pracy (ciepłomierz): 0...+105°C
- zakres temperatury pracy (licznik chłodu): 0...+50°C
- ciśnienie nominalne PN: 16 barów
- średnica nominalna DN15; DN20
- klasa dokładności: 2
- wyświetlacz LCD
- bateria litowa, żywotność 10 lat + rezerwa
- rodzaj odczytu: radiowy walk-by, zdalny z odczytem codziennym dzięki TSS
- zgodny z dyrektywą MID 2014/32/EU
- zgodny z dyrektywą RED 2014/53/EU

- zakres przepływów nominalnych q_p : 0,6; 1,5; 2,5 m³/h
- zakres przepływów maksymalnych q_s : 1,2; 3; 5 m³/h
- zakres przepływów minimalnych q : 6; 15; 25 l/h
- straty ciśnienia dla q_p : 0,24; 0,23; 0,24 bara
- zakres temperatury pracy: 5–55°C
- zakres pomiaru temperatury: 0–105°C
- zakres różnicy temperatur: 3–102 K
- ciśnienie nominalne PN: 16 barów
- średnica nominalna DN15; DN20
- wyświetlacz LCD
- zasilanie: bateria litowa, żywotność 10 lat + rezerwa
- rodzaj odczytu: radiowy walk-by, zdalny z odczytem codziennym dzięki TSS
- zgodny z dyrektywą MID 2014/32/EU
- zgodny z dyrektywą RED 2014/53/EU

Informacje
dodatkowe

- demontowalny wyświetlacz z możliwością montażu przelicznika na ścianie
- niewielkie rozmiary dostosowane do zastosowań mieszkaniowych
- interfejs optyczny do celów serwisowych
- dowolna pozycja montażowa przetwornika przepływu
- dostępny jako licznik chłodu
- pamięć miesięczna (zużycie na potowę i koniec miesiąca), 24 ostatnie wartości
- wbudowany na stałe moduł radiowy
- bezpieczne programowanie i odczytywanie za pomocą głowicy optycznej
- odczyt radiowy historii zużycia oraz statusu informacyjnego (manipulacja, uszkodzenia)
- samokontrola systemu pomiarowego, ostrzeżenie o zapowietrzeniu, silnych zanieczyszczeniach oraz innych zakłóceniach
- wysoka odporność na uszkodzenia mechaniczne (wyeliminowanie mechanicznych elementów pomiarowych)
- monitoring pracy urządzenia na każdy dzień w roku przy wykorzystaniu systemu TSS
- wysoka odporność na działanie zewnętrznego pola magnetycznego
- możliwość wyboru opcji zasilanie/powrót bezpośrednio przed montażem

- demontowalny wyświetlacz z możliwością montażu przelicznika na ścianie
- możliwość wyboru opcji zasilanie/powrót bezpośrednio przed montażem
- niewielkie rozmiary dostosowane do zastosowań mieszkaniowych
- interfejs optyczny do celów serwisowych
- wysoka dokładność pomiaru, trwałość i prosty w obsłudze
- pamięć miesięczna (zużycie na potowę i koniec miesiąca), 24 ostatnie wartości
- wbudowany na stałe moduł radiowy
- bezpieczne programowanie i odczytywanie za pomocą głowicy optycznej
- odczyt radiowy historii zużycia oraz statusu informacyjnego (manipulacja, uszkodzenia, zakłócenia)
- certyfikat PTB TR K7.2 (licznik chłodu)
- monitoring pracy urządzenia na każdy dzień w roku przy wykorzystaniu systemu TSS
- przystosowany do wody obiegowej bez domieszek



Najgoręcej polecany

Sensonic 3

ciepłomierz firmy ista sensonic®3

Innowacyjna
konstrukcja,
zaawansowana
technologia

Montaż
na korpusach
przyłączeniowych
typu EAS – oszczędne,
ekologiczne
rozwiązanie

Zgodność
z Rozporządzeniem
Ministra Klimatu
i Środowiska – wbudowany
radiowy moduł
komunikacyjny

Dane odczytowe
dostępne
w dedykowanym
portalu ista24.pl

Niezawodność
i trwałość



NIE NADAŻAMY ZA KLIMATEM!



Helena Śpiewak

sociolog i psycholog społeczny

Alarmują naukowcy. Ponad 80 przedstawicieli polskiej nauki wystosowało w tej sprawie apel do decydentów. Podczas jednej z największych fal upałów ostatnich lat naukowcy wezwali polityków do podjęcia pilnych działań na rzecz ochrony obywateli przed skutkami zmiany klimatu.

Przed Sejmem, 29 czerwca br., przedstawiciele świata nauki zadali polskiemu parlamentarzystom pytanie: „**Jakie działania podejmuje państwo, aby chronić obywateli przed skutkami zmiany klimatu wywołanej działalnością człowieka?**”. Pod apelem wystosowanym do polityków podpisali się m.in. przewodniczący Komitetu ds. Kryzysu Klimatycznego PAN prof. Szymon Malinowski, ekspert Koalicji Klimatycznej prof. Zbigniew Karaczun z SGGW, klimatolog prof. Bogdan Chojnicki z Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu, biolog prof. Piotr Skubata z Uniwersytetu Śląskiego. Wraz z ponad 80 naukowcami zaapelowali o pilną debatę klimatyczną w polskim Sejmie.

Polacy płacą rachunek za bezczynność władz?

Sygnatariusze apelu podkreślili, że obecne fale upałów nie są pojedynczymi anomaliami pogodowymi, lecz elementem wieloletniego trendu ocieplania klimatu spowodowanego emisją gazów cieplarnianych. Ich zdaniem Polska nadal nie podejmuje działań odpowiadających skali zagrożenia, mimo rosnących kosztów gospodarczych, strat w rolnictwie, coraz częstszych susz, gwałtownych burz i zagrożeń dla zdrowia publicznego. Naukowcy wskazali, że zmiana klimatu staje się kwestią bezpieczeństwa narodowego, wpływając zarówno na produkcję żywności, funkcjonowanie infrastruktury, jak i zdrowie mieszkańców. Zaapelowali również o przyspieszenie działań adaptacyjnych oraz lepszą ochronę ekosystemów, takich jak lasy, mokradła i torfowiska, które zwiększają odporność kraju na skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych. Zdaniem sygnatariuszy zaniechanie działań dziś oznacza znacznie wyższe koszty gospodarcze i społeczne w kolejnych dekadach.

Sygnatariusze apelu powołują się w swoim liście na dane z raportu „**Koszty zmiany klimatu w Polsce. Dlaczego Polska potrzebuje aktywnej polityki klimatycznej?**” opracowanego w ub. roku przez Instytut Reform i Fundację ClientEarth Prawnicy dla Ziemi. Autorzy tego raportu podkreślają, że skutki zmiany klimatu już dziś generują znaczące koszty dla gospodarki. Wskazują, że skala przyszłych strat będzie zależała od tempa transformacji energetycznej oraz działań zwiększających odporność gospodarki na skutki ekstremalnych zjawisk pogodowych. Jako przykład podają powódź, która we wrześniu 2024 r. dotknęła południowo-zachodnią Polskę. Według przedstawionych danych żywioł spowodował śmierć dziewięciu osób, uszkodzenie ponad 200 mostów oraz zalanie tysięcy budynków. Łączne straty i wydatki oszacowano na ok. 13 mld zł. Raport przywołuje również analizy ClimaMeter i World Weather Attribution, zgodnie z którymi zmiana klimatu sprawi-

ła, że wystąpienie tak intensywnych opadów było dwukrotnie bardziej prawdopodobne. W świetle raportu największy wpływ na przyszłe koszty gospodarcze będą miały powodzie, spadek produktywności pracy związany z **wysokimi temperaturami** oraz szkody infrastrukturalne. Szczególnie narażone mają być województwa dolnośląskie, śląskie, opolskie i małopolskie.

Dwa scenariusze dla Polski do 2050 roku

Autorzy raportu przeanalizowali różne ścieżki rozwoju sytuacji klimatycznej i gospodarczej. W scenariuszu zakładającym kontynuację działań na rzecz realizacji europejskich i globalnych celów klimatycznych koszty zmiany klimatu dla Polski wyniosłyby około 84 mld zł rocznie, co odpowiada około 1,5 proc. PKB. Natomiast scenariusz niedokończonej transformacji energetycznej i spowolnienia działań klimatycznych oznaczałby wzrost strat do 124 mld zł rocznie, czyli ponad 2,2 proc. PKB. Różnica między tymi wariantami przekracza 40 mld zł rocznie. – *Już dziś ponosimy realne straty postępującej zmiany klimatu, choć w debacie publicznej często wciąż traktujemy ją jako temat przyszłości. Bez inwestycji w odporność i adaptację Polska będzie nie tylko biedniejsza, ale też mniej bezpieczna i coraz bardziej bezradna wobec skutków zjawisk, których można było uniknąć* – podkreśla Aleksander Śniegocki z Instytutu Reform.

Za mało środków i za mało ochrony

Autorzy raportu zwracają uwagę, że w latach 2019–2023 Polska przeznaczająca na ochronę klimatu i poprawę jakości powietrza średnio tylko ok. 0,2 proc. PKB. To ponad dwukrotnie mniej niż wartość subsydiów dla paliw kopalnych, które odpowiadały ok. 0,5 proc. PKB (w samym 2023 r. w Polsce ponad 50 mld zł trafiło na wsparcie sektora paliw kopalnych) oraz ponad trzykrotnie mniej niż dochody ze sprzedaży uprawnień do emisji CO₂ w ramach systemu EU ETS, wynoszące ok. 0,7 proc. PKB. Zwrócono też uwagę na niski poziom zabezpieczenia finansowego przed skutkami ekstremalnych zjawisk pogodowych. Według danych Europejskiej Agencji Środowiska jedynie 7 proc. strat związanych z takimi zdarzeniami w Polsce było objętych ochroną ubezpieczeniową. Pozostałe koszty ponoszą samorządy, przedsiębiorstwa i mieszkańcy. – *Państwo nie ma dziś realnych mechanizmów ochrony przed skutkami zmian klimatu. Jeśli nie uwzględnimy klimatu w planowaniu finansów publicznych, zapłacimy rachunek w najgorszy możliwy sposób: po szkodzie* – ocenia Wojciech Kukuła z Fundacji ClientEarth Prawnicy dla Ziemi. Autorzy raportu ostrzegają, że system publicznych finansów nie jest przygotowany na nadchodzące zagrożenia. – *Koszty, jakie oszacowaliśmy w raporcie, są wartościami minimalnymi. Ludzkiego życia i zdrowia nie da się wycenić.*

Ryzyko może być jeszcze większe

Autorzy raportu wskazują, że przedstawiane wyliczenia opierają się na najlepszych aktualnie modelach ekonomicznych, jednak zastrzegają, że mogą one nie uwzględniać wszystkich systemowych skutków związanych ze zmianą klimatu. Coraz więcej badań wskazuje, że wpływ globalnego ocieplenia na gospodarkę może być zdecydowanie większy, niż wynika ze standardowych prognoz. – *Nie możemy wykluczyć, że rzeczywiste koszty zmiany klimatu dla Polski będą o rząd*



wielkości wyższe niż standardowe oszacowania. Wobec tego kontynuowanie wysiłków na rzecz realizacji celów klimatycznych jest naszą polisą ubezpieczeniową, a porzucenie transformacji można porównać do gry w rosyjską ruletkę – podkreśla Aneta Stefańczyk z Instytutu Reform.

Rekomendacje

Wśród rekomendacji zawartych w raporcie znalazło się **zwiększenie publicznych wydatków na ochronę klimatu** oraz lepsze wykorzystanie środków już dostępnych w systemie. Autorzy wskazują, że obecne nakłady wynoszą około 0,2 proc. PKB, podczas gdy same dochody ze sprzedaży uprawnień do emisji CO₂ w ramach EU ETS sięgają ok. 0,7 proc. PKB. Zdaniem ekspertów pełniejsze wykorzystanie tych środków oraz ograniczenie wsparcia dla paliw kopalnych **mogłoby pozwolić na zwiększenie wydatków klimatycznych do poziomu przekraczającego 1 proc. PKB.**

Raport podkreśla również znaczenie działań adaptacyjnych, które mają zwiększyć odporność gospodarki na skutki susz, powodzi, fal upałów i innych ekstremalnych zjawisk pogodowych. Według autorów inwestycje w infrastrukturę, gospodarkę wodną, ochronę zdrowia oraz zabezpieczenia przeciwpowodziowe mogą ograniczyć przyszłe straty gospodarcze, które bez dodatkowych działań będą systematycznie rosnąć.

Wnioski z raportu wskazują, że skutki zmian klimatu coraz mocniej wpływają nie tylko na środowisko, ale również na bezpieczeństwo energetyczne, finanse publiczne i konkurencyjność gospodarki. Zdaniem autorów większe inwestycje w transformację energetyczną, adaptację do zmian klimatu oraz wzmacnianie odporności infrastruktury mogą ograniczyć przyszłe koszty ponoszone przez państwo, przedsiębiorstwa i obywateli.

I co dalej?

Jest szansa na debatę w Sejmie?

Okazuje się, że ciąg dalszy nastąpił. – Jest wstępne porozumienie co do zorganizowania w Sejmie debaty na temat skutków zmiany klimatu wywołanej działalnością człowieka i niezbędnych działań chroniących obywateli naszego kraju – poinformowali naukowcy 9 lipca na briefingu prasowym pod Sejmem. – To kwestia bezpieczeństwa kraju – ocenili. Tuż przed briefingiem odbyli spotkanie z marszałkiem Sejmu Włodzimierzem Czarzastym, który – jak relacjonowali – właśnie się z nimi spotkał (w odpowie-

APEL NAUKOWCÓW

Warszawa, 29 czerwca 2026 r.

**Szanowny Panie Marszałku, Szanowne Panie Parlamentarzystki,
Szanowni Panowie Parlamentarzyści,**

Polacy właśnie rozpoczęli wakacje w warunkach jednej z najintensywniejszych fal upałów, jakie dotknęły nasz kraj w ostatnich latach. Prognozy meteorologiczne wskazują, że w wielu miejscach Polski temperatury przez kolejne godziny będą przekraczać 35°C, a noce nie przyniosą oczekiwanego i tak nam wszystkim potrzebnego ochłodzenia. Dla milionów osób oznacza to nie tylko dyskomfort, lecz także realne zagrożenie dla zdrowia. Mieszkańcy miast szukają schronienia w klimatyzowanych pomieszczeniach, rodzice ograniczają aktywności dzieci na świeżym powietrzu, a seniorzy i osoby przewlekłe chore trafiają do szpitali z powodu odwodnienia i przegrzania organizmu. W popularnych miejscowościach wypoczynkowych nad morzem, jeziorami i rzekami tłumy szukają ochłody, podczas gdy w wielu regionach kraju utrzymuje się niski poziom wód, będący skutkiem długotrwałej suszy. Rolnicy alarmują o stratach w uprawach, które przełożą się na wzrost cen żywności odczuwalny przez wszystkich obywateli.

To, czego doświadczamy na początku tegorocznych wakacji, nie jest pojedynczym epizodem pogodowym. Jest częścią długoterminowego trendu ocieplania się klimatu, którego konsekwencje środowiska naukowe opisują od wielu lat. Coraz częstsze i dłuższe fale upałów, przedłużające się okresy suszy oraz gwałtowne opady i nawałnice stają się trwałym elementem rzeczywistości społecznej, gospodarczej i przyrodniczej Polski.

Konsekwencje tych zmian są już widoczne. Rosną koszty energii potrzebnej do chłodzenia budynków, zwiększa się liczba hospitalizacji związanych z wysokimi temperaturami, pogarszają się warunki życia w gęsto zabudowanych miastach, a przyroda doświadcza coraz większej presji. Coraz częściej zagrożone są również podstawowe elementy bezpieczeństwa obywateli – dostęp do wody, stabilność produkcji żywności czy odporność infrastruktury na ekstremalne zjawiska pogodowe. Chcemy przy tym podkreślić, że przyroda nie jest jedynie ofiarą kryzysu klimatycznego. Jest jednym z najbardziej skutecznych narzędzi obrony obywateli przed jego skutkami. Każdy hektar zniszczonego lasu, osuszonego torfowiska czy wyciętej alei starych drzew oznacza utratę naturalnych mechanizmów chroniących społeczeństwo przed skutkami suszy, upałów i powodzi, które nie zastąpi żaden fundusz odbudowy. Ochrona przyrody pozostaje najbardziej niedocenionym instrumentem polityki klimatycznej. Od lat ostrzegamy przed skutkami zaniechań w obu tych obszarach. Władze mają pełen dostęp do komunikatów Komitetu ds. Kryzysu Klimatycznego Polskiej Akademii Nauk.

Niestety nadal nie widzimy działań politycznych odpowiadających skali zagrożenia. Kolejne rządy zbyt długo odkładały decyzje dotyczące transformacji energetycznej i adaptacji do zmiany klimatu, podczas gdy obywatele, samorządy i przedsiębiorcy coraz częściej samodzielnie podejmują wysiłki zmniejszania emisji i dostosowywania się do nowych warunków. Wciąż brakuje spójnej, opartej na wiedzy naukowej strategii przygotowania Polski na coraz częstsze fale upałów, susze i gwałtowne opady. Brakuje systemowych działań chroniących mieszkańców przed przegrzewaniem miast, zwiększających retencję wody, wzmacniających odporność infrastruktury oraz wspierających społeczność najbardziej narażoną na skutki zmiany klimatu.

Dlatego apelujemy o rozpoczęcie poważnej debaty parlamentarnej na temat sposobów ograniczania przyczyn kryzysu klimatycznego oraz przyspieszenia działań adaptacyjnych.

Pytamy: jakie działania podejmuje państwo, aby chronić obywateli przed skutkami zmiany klimatu wywołanej działalnością człowieka? Pierwsze dni tegorocznych wakacji pokazały, że problem nie należy do odległej przyszłości. Jest obecny tu i teraz – na ulicach naszych miast, w gospodarstwach rolnych, w szpitalach, w domach osób starszych i na terenach wypoczynkowych. Każdy kolejny rok zwłoki będzie zwiększał koszty społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Bez zdecydowanych działań trudno będzie zapewnić bezpieczną przyszłość obywatelom Polski. Jesteśmy otwarci na rozmowę i gotowi wspierać Państwa pracę nad mapą drogową dekarbonizacji i działań adaptacyjnych, zgodną z najnowszą wiedzą naukową.

ZAPRASZAMY DO LEKTURY „ADMINISTRATORA”

ZAMÓW PRENUMERATĘ:

- półroczną w cenie
- roczną w cenie
- dwuletnią w cenie

290zł

360zł

620zł

PRENUMERATOR OTRZYMUJE:

- > 10 wydań miesięcznika rocznie, w tym 2 numery łączone o zwiększonej objętości (1-2/2026 i 7-8/2026) w formie papierowej i on-line
- > dodatki tematyczne z serii „Teczka Administratora”
- > bezpłatny dostęp on-line do archiwalnych wydań miesięcznika
- > bezpłatny dostęp do ebooków przygotowanych przez redakcję „Administradora”
- > rabaty na szkolenia, seminaria i konferencje organizowane przez redakcję „Administradora”

PRZEDŁUŻ PRENUMERATĘ:

acartailler@medium.media.pl

prenumerata@medium.media.pl

➤ dzi na apel przekazany mu 29 czerwca i wyraził gotowość zorganizowania takiej debaty (wiemy już, że data debaty to 7 września br.). Przypomnijmy: apel podpisało blisko 90 naukowców, którzy wezwali polityków do podjęcia realnych działań na rzecz ratowania rodaków przed zagrożeniami związanymi z antropogeniczną zmianą klimatu. – *Jest duża otwartość ze strony Sejmu, by zorganizować debatę na temat ochrony obywateli przed skutkami zmiany klimatu, takimi jak upały, susze czy ekstremalne zjawiska pogodowe. Cieszymy się z tych dzisiejszych rozmów. Jesteśmy w trakcie ustalania szczegółów* – dodała Katarzyna Wiekiera ze Stowarzyszenia Pracownia na rzecz Wszystkich Istot, która koordynowała zbórkę podpisów i przekazanie listu-apelu do Sejmu.

Będzie to prawdopodobnie pierwsza tak duża debata w Polsce poświęcona bezpieczeństwu klimatycznemu. – *Jednym z jej tematów, niewątpliwie kluczowych, będzie kwestia ochrony przyrody i bioróżnorodności (...), bo to nasze bezpieczeństwo* – komentował prof. Piotr Skubała, członek Państwowej Rady Ochrony Przyrody. – *Chcemy czarno na białym pokazać, co musimy zrobić. Nie za dekadę, nie do końca wieku, tylko teraz, natychmiast, aby zapewnić społeczeństwu bezpieczeństwo klimatyczne i środowiskowe.*

Cóż, w tej sytuacji należy życzyć naukowcom, żeby obiecana debata w Sejmie, z ich udziałem, się odbyła. Otwarta pozostaje jednak sprawa podjęcia przez polityków realnych działań na rzecz ochrony obywateli przed skutkami zmian klimatu. Trzeba zatem życzyć politykom podjęcia takich działań jak najszybciej! *Nie za dekadę, nie do końca wieku, tylko teraz, natychmiast!* – cytując prof. Skubałę.

Na zakończenie komentarz prof. Szymona Malinowskiego: – *Chciałbym, byśmy przestali wypierać prawdę o antropogenicznym globalnym ociepleniu. Dziś krążymy wokół problemu i oddajemy pole dezinformacji. Często realizujemy też niewłaściwe działania. Na przykład walcząc o czyste powietrze, zamieniliśmy piece węglowe na gazowe, zamiast stawiać na energooszczędność. Nadal z niechęcią patrzymy na energetykę jądrową, mamy poważny problem, by oddać przyrodzie 30 procent przestrzeni wokół miast. Wszystko, co robimy, prowadzi nas do świata globalnie cieplejszego o dwa stopnie Celsjusza już w przyszłym dziesięcioleciu. A scenariusze zakładające, że możemy nadal zwiększać emisje, ale zastąpimy to usuwaniem dwutlenku węgla z atmosfery, są oparte na nierealistycznych założeniach.*

promocja



POMIESZCZENIA ODPADÓW W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH

– zapachy, wentylacja, utrzymanie czystości i eksploatacji



mgr inż. Damian Czernik

projektant instalacji sanitarnych,
projektant budownictwa pasywnego

Pomieszczenie odpadów jest jedną z tych części budynku, o których mieszkańcy przypominają sobie dopiero wtedy, gdy na klatce schodowej lub w garażu pojawia się nieprzyjemny zapach, po myciu pozostaje woda, a wokół pojemników zaczynają gromadzić się owady. Źródłem problemu nie zawsze jest jednak nieregularny odbiór śmieci. Równie często przyczyną okazuje się nieskuteczna wentylacja, brak kontrolowanego dopływu powietrza, wyschnięte zamknięcie wodne wpustu, niewłaściwe spadki posadzki albo pojemność niedostosowana do rzeczywistej liczby użytkowników. Dlatego poniżej wyjaśniam, jak ocenić pomieszczenie odpadów jako całość, na co zwrócić uwagę podczas eksploatacji i modernizacji oraz dlaczego kolejny odświeżacz powietrza rzadko rozwiązuje problem na dłuższą.

W codziennym zarządzaniu nieruchomością pomieszczenie odpadów bywa traktowane jak prosty schowek, którego zadaniem jest pomieścić kilka kontenerów pomiędzy kolejnymi terminami odbioru. Takie podejście pomija fakt, że jest to intensywnie użytkowana część wspólna, w której jednocześnie występują wilgoć, zabrudzenia organiczne, duża zmienność temperatury, ruch mieszkańców i obsługi, a niekiedy także bezpośrednie sąsiedztwo garażu, komunikacji wewnętrznej lub lokali usługowych. Pomieszczenie musi więc dzia-

łać jako układ: mieć odpowiednią pojemność, możliwość mycia, sprawne odwodnienie, oświetlenie, dostęp dla użytkowników i odbierającego odpady oraz wentylację, która usuwa zanieczyszczone powietrze bez przenoszenia go do innych stref budynku. Zaniedbanie jednego z tych elementów szybko wpływa na pozostałe. Zbyt mała liczba pojemników prowadzi do odkładania worków na posadzce, co utrudnia mycie. Niedrożna kratka pozostawia wodę i resztki detergentów. Brak dopływu powietrza zmniejsza wydajność wyciągu, a utrzymywanie stale otwartych drzwi przenosi zapachy na korytarz lub do garażu.

Warunki Techniczne¹⁾ przewidują kilka sposobów czasowego gromadzenia odpadów, w tym zadaszone ostony, utwardzone place z kontenerami oraz wydzielone pomieszczenia w budynku. W przypadku pomieszczenia wewnętrznego przepisy wskazują między innymi na zmywalne ściany i podłogi, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację i sztuczne oświetlenie. Określają też poziom posadzki względem nawierzchni dojazdu pojazdu odbierającego odpady, a przy budynkach wielorodzinnych wymagają dostępności miejsca dla osób z niepełnosprawnościami. Warto zwrócić uwagę na ważną różnicę: odległości 10,0 m od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, 3,0 m od granicy działki oraz 10,0 m od placów zabaw odnoszą się do wskazanych w przepisie miejsc zewnętrznych, nie zaś do wydzielonego pomieszczenia w bryle budynku. Wprowadzenie śmietnika do środka nie usuwa jednak uciążliwości, lecz przenosi ciężar ochrony sanitarnej na jakość przegród, drzwi, odwodnienia i instalacji wentylacyjnej.

Dlatego z punktu widzenia odpowiedzialności zarządcy również istotne są przepisy o utrzymaniu czystości i porządku

¹⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

ZAPISZ SIĘ NA BEZPŁATNY NEWSLETTER

i bądź na bieżąco z informacjami z szeroko pojętego rynku nieruchomości. W prezencie otrzymasz jeden DARMOWY NUMER!

Harmonogram wysyłek: We wtorki i czwartki wysyłamy newsletter z najnowszymi artykułami i aktualnościami z zakresu zarządzania nieruchomościami. W piątek otrzymasz aktualną ofertę szkoleniową dla zarządców nieruchomości i osób związanych z branżą. W pozostałe dni tygodnia możesz się spodziewać treści prezentujących produkty i usługi, które związane są z tematyką portalu.

ADMINISTRATOR 24.
info

⇒ w gminach²¹. W budynku wielolokalowym obowiązki dotyczące nieruchomości wspólnej obciążają co do zasady wspólnotę lub spółdzielnię, a ustawa wymaga utrzymywania pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym oraz samego miejsca gromadzenia odpadów w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym. Szczegóły nie są identyczne w całym kraju, ponieważ regulamin gminny określa między innymi minimalną pojemność pojemników, warunki ich rozmieszczenia, częstotliwość odbioru oraz zasady utrzymania miejsca. Dlatego przy przeglądzie organizacji śmietnika nie wystarczy odwołać się wyłącznie do projektu budowlanego. Trzeba równolegle sprawdzić aktualny regulamin, obowiązujący w danej gminie i rzeczywisty harmonogram odbioru poszczególnych frakcji.

Wentylacja i zapachy – dlaczego sam wentylator nie wystarcza?

Zapach w pomieszczeniu odpadów powstaje przede wszystkim wskutek rozkładu resztek organicznych, wycieków z worków i zabrudzenia pojemników. W cieplejszych miesiącach procesy te przyspieszają, dlatego wentylacja, która zimą wydawała się wystarczająca, latem może nie utrzymywać akceptowalnych warunków. Częstym błędem diagnostycznym jest wówczas założenie, że wystarczy zamontować większy wentylator. Wyciąg nie będzie jednak działał prawidłowo, jeżeli do pomieszczenia nie ma zapewnionego kontrolowanego dopływu powietrza. Przy szczelnych drzwiach i braku nawiewu wentylator wytwarza podciśnienie, ale po krótkim czasie rzeczywisty przepływ spada. **Powietrze zaczyna napływać przypadkowymi drogami**, np. przez szczeliny przy przewodach, nieuszczelnności drzwi, przez kratki łączące pomieszczenie z garażem albo przez nieużywany wpust podłogowy. Efektem może być nie tylko słabe usuwanie zapachów, lecz także zasysanie powietrza z kanalizacji lub rozprowadzanie odorów po budynku.

W prawidłowo działającym układzie powietrze powinno przepływać z przestrzeni czystszej do bardziej zanieczyszczonej, a pomieszczenie odpadów powinno pozostawać pod niewielkim podciśnieniem względem stref sąsiednich. Nie oznacza to pozostawiania przypadkowej szczeliny pod drzwiami. Dopływ powietrza powinien być zaplanowany i łatwy do utrzymania w czystości, na przykład przez odpowiednią kratkę transferową lub nawiew z miejsca, z którego nie będą zasysane spaliny, kurz i zapachy. Wywiew trzeba natomiast prowadzić tak, aby usuwane powietrze nie wracało przez okna, balkony, wejścia lub czerpnie wentylacji.

Przy modernizacji istniejących pomieszczeń – szczególnie ważne jest sprawdzenie, czy kanał jest drożny na całej długości, czy wentylator ma rzeczywisty punkt pracy odpowiadający oporom instalacji i czy nie został podłączony do wspólnego przewodu w sposób powodujący cofkę powietrza. Sam szum urządzenia nie potwierdza skutecznej wentylacji (!).

Kierunek przepływu można wstępnie ocenić przy zamkniętych drzwiach, obserwując zachowanie powietrza przy kratkach i szczelinach, ale rzetelna diagnoza wymaga pomiaru strumienia. Jeżeli zapach pojawia się przede wszystkim po otwarciu drzwi przez mieszkańca, problemem może być zbyt mały wyciąg albo brak podciśnienia. Jeżeli jest stale wyczuwalny na klatce schodowej, należy dodatkowo sprawdzić domykanie i uszczelnienie drzwi oraz przejścia instalacyjne. Gdy natomiast zapach przypomina kanalizację, a nie odpady, pierwszym podejrzanym powinien być **wpust podłogowy**. Wyschnięte zamknięcie wodne lub nieuszczelnienie odpływu potrafi generować silną uciążliwość nawet w świeżo umyтым i pustym pomieszczeniu. Rozróżnienie źródła zapachu ma podstawowe znaczenie, ponieważ zwiększenie wentylacji może w takim przypadku jeszcze nasilić zasysanie gazów z kanalizacji.

Mycie i odwodnienie – kiedy samo czyszczenie staje się źródłem problemu?

Możliwość mycia ścian, posadzki i pojemników jest jednym z podstawowych warunków utrzymania higieny, lecz sam punkt czerpalny wody nie rozwiązuje problemu. Posadzka powinna kierować wodę do kratki, bez zastoin pod kontenerami, przy progach i w narożnikach. W istniejących budynkach często spotyka się sytuację odwrotną: kratka znajduje się najwyżej, a woda po myciu **pozostaje w kilku zagłębieniach**. Wilgotna posadzka zatrzymuje resztki organiczne, wydłuża czas schnięcia i sprzyja rozwojowi biofilmu na trudno dostępnych powierzchniach. Użytkownik widzi czystą przestrzeń pośrodku pomieszczenia, ale za pojemnikami nadal pozostaje wilgotny osad. Po kilku dniach zapach powraca i jest błędnie przypisywany wentylacji.

Kratka ściekowa powinna być dostępna do czyszczenia, mieć drożny kosz lub osadnik, a jej zamknięcie wodne nie może pozostawać suche przez wiele tygodni. Jeżeli pomieszczenie jest myte rzadko, potrzebna jest procedura okresowego uzupełniania wody w syfonie albo rozwiązanie techniczne ograniczające jego wysychanie. Należy również sprawdzić, dokąd odprowadzane są ścieki z mycia i czy instalacja nie ma nieprawidłowych połączeń. Wlewanie dużej ilości wody przy niedrożnym odpływie może prowadzić do zalania sąsiedniego garażu lub przesiąkania

²¹ Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025 r. poz. 733).

Objaw zgłaszany przez mieszkańców lub obsługę	Co może być przyczyną?	Co warto sprawdzić w pierwszej kolejności?
Zapach pojawia się kilka dni przed odbiorem	Za mała pojemność, niezamykane pokrywy, bio-odpady lub zbyt rzadka częstotliwość odbioru	Stopień napętnienia każdej frakcji, harmonogram odbioru i możliwość zamknięcia pojemników
Zapach utrzymuje się także po opróżnieniu i umyciu	Wyschnięty syfon, zabrudzona kratka ściekowa, odcieki pod pojemnikami	Kratkę, zamknięcie wodne, spadki posadzki i miejsca niedostępne podczas zwykłego mycia
Zapach przedostaje się do garażu lub klatki	Brak podciśnienia, niedziałający wyciąg, brak nawiewu, niedomykające się drzwi	Kierunek przepływu powietrza, pomiar wywiewu, nawiew, samozamykacz i uszczelnienia
Po myciu długo pozostaje woda	Niewłaściwe spadki, kratka położona zbyt wysoko, niedrożny odpływ	Próbę spływu wody, czystość kratki, stan posadzki i ustawienie pojemników
Pojawiają się muchy albo ślady gryzoni	Otwarte pojemniki, odpady na posadzce, szczeliny przy drzwiach	Pokrywy pojemników, szczelność przegród, naroża, trasę instalacji, używane środki gryzoniobójcze
Wentylator pracuje głośno, ale zapach nie znika	Brak dopływu powietrza, zabrudzony kanał, zbyt duże opory wentylatora	Strumień powietrza, drożność kanału, dopływ kompensacyjny i stan krątek

Tab. Najczęstsze objawy problemów z pomieszczeniami odpadów



pod drzwiami. Z kolei agresywne środki chemiczne nie powinny zastępować mechanicznego usunięcia zabrudzeń. Mogą uszkadzać spoiny, powłoki posadzki, elementy metalowe i uszczelki pojemników, a mieszanie preparatów zawierających różne substancje może stwarzać zagrożenie dla osoby sprzątającej.

Co więcej, materiały wykończeniowe muszą znosić regularny kontakt z wodą, detergentami i uderzeniami pojemników. W praktyce najszybciej niszczą się dolne partie ścian, naroża, cokoty i miejsca przy drzwiach. Odspojona okładzina lub pęknięta spoina tworzy szczelinę, której nie można skutecznie umyć i w której zatrzymują się odcieki. Podobny problem powstaje przy nieuszczelnionych przejściach rur i kabli. Naprawa powinna więc obejmować nie tylko odmalowanie ściany, ale przywrócenie ciągłej, odpornej na mycie powierzchni. W pomieszczeniach intensywnie eksploatowanych sprawdzają się rozwiązania z wyoblonym lub szczelnym połączeniem ściany z posadzką oraz **zabezpieczeniem naroży przed uderzeniami**. Nie chodzi o stworzenie wnętrza laboratoryjnego, lecz o wyeliminowanie miejsc, do których obsługa nie ma dostępu podczas zwykłego sprzątania.

Pojemność, segregacja i komunikacja – co warto wiedzieć?

Nawet najlepiej wentylowane pomieszczenie nie będzie działało prawidłowo, jeżeli liczba i pojemność kontenerów nie odpowiadają rzeczywistej ilości odpadów. Zwróćmy uwagę, że z perspektywy czasu w budynku mieszkalnym mogą pojawić się lokale wynajmowane krótkoterminowo czy nowe lokale usługowe, może zwiększyć się liczba mieszkańców albo sezonowo wzrosnąć ilość opakowań. Równocześnie selektywna zbiórka wymaga miejsca na kilka frakcji, a odbiór każdej z nich odbywa się według innego harmonogramu. Dlatego funkcjonalność pomieszczenia odpadów należy cyklicznie weryfikować na podstawie faktycznych napętnień, a nie wyłącznie deklarowanej liczby lokali.

Sygnałem do korekty nie jest dopiero sytuacja, w której odpady wysypują się z kontenera. Jeżeli pokrywę przez większość czasu nie dają się zamknąć, worki stoją obok pojemników albo jedna frakcja regularnie przepetnia się kilka dni przed odbiorem, układ jest już niewydolny. Zarządca może wówczas **zwiększyć pojemność**, zmienić liczbę pojemników, wystąpić o częstszy odbiór albo uporządkować frakcje i oznakowanie, ale każda z tych decyzji powinna uwzględniać wymiary drzwi, promienie manewrowania czy możliwość wyprowadzenia pełnego kontenera przez jedną osobę.

Zbyt duży pojemnik może formalnie zwiększyć pojemność, ale w wąskim korytarzu okaże się niemożliwy do bezpiecznego przemieszczenia. Organizacja dostępu również wpływa jednocześnie na higienę i bezpieczeństwo. Całkowicie otwarte pomieszczenie ułatwia podrzucanie odpadów przez osoby z zewnątrz, natomiast system zamknięty na zwykły klucz bywa pozostawiany otwarty, gdy mieszkańcy nie chcą każdorazowo go używać. **Kontrola dostępu** powinna być więc prosta, odporna na zabrudzenie i uzgodniona z firmą odbierającą odpady. Drzwi muszą się samoczynnie domykać, ale nie mogą utrudniać przejazdu pojemnika ani stanowić bariery dla osób o ograniczonej mobilności. Warto też rozdzielić odpady komunalne od przedmiotów, które powinny trafić do punktu selektywnej zbiórki odpadów lub zostać odebrane w wyznaczonym terminie. Meble, sprzęt elektryczny czy odpady poremontowe pozostawione w pomieszczeniu blokują wentylację, kratkę ściekową i dostęp do pojemników, mimo że często nie powinny znajdować się tam pomiędzy regularnymi odbiorami.

Dlatego w praktyce duże znaczenie ma również komunikacja z mieszkańcami i najemcami: zarządca lub administrator powinien na bieżąco informować o terminach odbioru odpadów wielkogabarytowych, elektroodpadów, AGD czy odpadów poremontowych, a także dbać o czytelne oznakowanie i właściwy sposób korzystania z pomieszczenia tak, aby odpady trafiały we właściwe miejsce i nie zaburzały codziennej obsługi budynku.



- ISBN: 978-83-8411-849-8
- Rok wydania: 2026
- Oprawa: Miękka ze skrzydełkami
- Liczba stron: 334 + wzory do pobrania

- Wymiary: 165x238 mm
- Producent: Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.
- Cena wydawcy: 229,00 zł z VAT

Vademecum prezesa spółdzielni mieszkaniowej

Autorzy: r.pr. Ewa Derc, r.pr. dr Piotr Pałka, prof. SANS

Publikacja została przygotowana z myślą o prezesach spółdzielni mieszkaniowych, członkach rad nadzorczych, głównych księgowych, kierownikach administracji oraz osobach przygotowujących się do objęcia funkcji prezesa. Skorzystają z niej także doradcy i audytorzy współpracujący ze spółdzielni, którzy potrzebują praktycznego i aktualnego ujęcia najważniejszych problemów zarządczych, organizacyjnych i prawnych. „Chciałbym zarekomendować publikację poświęconą praktycznym i prawnym aspektom wykonywania funkcji Prezesa Zarządu spółdzielni mieszkaniowej. Książka w przystępny sposób omawia obowiązki, odpowiedzialność oraz najważniejsze wyzwania związane z zarządzaniem spółdzielnią, stanowiąc cenne źródło wiedzy zarówno dla członków organów spółdzielni, jak i osób zainteresowanych tematyką spółdzielczą.”

Kamil Wnuk

Posel na Sejm RP – Przewodniczący Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej

NOWOŚĆ!



REMONT, BUDOWA I ROZBUDOWA PARKINGU



Przemysław Gogojewicz

radca prawny, Kancelaria Usług Prawnych
Gogojewicz & Współpracownicy Radcy Prawni
i Doradcy Podatkowi

Zarządcy nieruchomości często stają przed koniecznością przebudowy istniejącego już parkingu. Przebudowa jest często związana z powiększeniem liczby miejsc parkingowych czy też pracami remontowymi poprawiającymi jakość parkingów. Dlatego też problem zarządcy nieruchomości związany z przebudową należy rozpatrywać w ujęciu przepisów Prawa budowlanego.

Remont, budowa i rozbudowa parkingu to procesy różniące się wymogami formalnymi i skalą prac. Do 10 miejsc postojowych nie trzeba pozwolenia na budowę (wystarczy zgłoszenie), większe inwestycje wymagają pełnej procedury, a remont to jedynie odtworzenie stanu pierwotnego.

- **Remont** to odtworzenie dawnego stanu nawierzchni bez zmiany geometrii. Przede wszystkim wymiana zniszczonego asfaltu lub kostki. To także tatanie dziur i odświeżenie linii poziomych. Remont zwykle nie wymaga formalności urzędowych.
- **Budowa** to stworzenie nowego miejsca parkingowego od zera. Do 10 stanowisk wystarczy zgłoszenie w urzędzie. Budowa parkingu powyżej 10 stanowisk wymaga pozwolenia na budowę. W takiej sytuacji konieczny jest projekt i zachowanie odległości od budynków (np. 7 m dla małych placów).
- **Rozbudowa** to powiększenie liczby miejsc na już istniejącym terenie. Zależy od ostatecznej liczby stanowisk po zakończeniu prac. Jeśli suma przekroczy 10 miejsc, potrzebne będzie pozwolenie, a to wymaga analizy planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejsca postojowe

Zarządcy nieruchomości powinni wiedzieć, iż pozwolenia na budowę nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie, a w myśl art. 29 ust. 2 pkt 7 Prawa budowlanego pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia nie wymaga budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000. Ustawodawca odrębnie traktuje parking, plac postojowy, który nie jest parkingiem i stanowi on urządzenie budowlane oraz stanowiska postojowe.

Świadczy o tym sama treść art. 29 ust. 1 pkt 19 i art. 29 ust. 4 pkt 4 Prawa budowlanego, gdzie odrębnie traktuje się utwardzenie powierzchni oraz miejsca postojowe. Mimo iż plac postojowy nie zawiera wyznaczonych stanowisk, co przesądza o niemożności traktowania go jako parkingu, postój i parkowanie pojazdów wymaga ustalenia ilości miejsc pod pojazdami parkującymi, co będzie determinowało konieczność uzyskania pozwolenia na budowę albo jego brak.

Z praktyki sądowej

Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na utwardzeniu powierzchni gruntu

na działkach budowlanych. Jednak to zwolnienie nie dotyczy sytuacji urządzenia na utwardzonym gruncie parkingu dla ponad 10 samochodów. Wynika to z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 14 stycznia 2022 r. (IV SA/Po 999/21).

Oznakowanie miejsc parkingowych

Zarządca nieruchomości powinien dokonać prawidłowego oznakowania miejsc parkingowych znakami:

1. Znak D-18 „parking” oznacza miejsce przeznaczone na postój pojazdów (zespołów pojazdów), z wyjątkiem przyczep kempingowych; umieszczona pod znakiem tabliczka T-23e oznacza, że na parkingu jest dopuszczony także postój przyczep kempingowych.
- 1a. Umieszczony na znaku D-18 symbol pojazdu oznacza, że parking jest przeznaczony na postój pojazdu, którego symbol znajduje się na znaku.
2. Umieszczona pod znakiem D-18 tabliczka T-30 wskazuje sposób ustawienia pojazdu względem krawędzi jezdni oznaczonej na tabliczce barwą szarą oraz że miejsce jest prze-

PYTANIE: jak zarządca nieruchomości powinien umieszczać znaki na wyremontowanym czy wybudowanym parkingu?

Odpowiedź: Zgodnie z artykułem 14. Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków STR (wersja przekształcona) została ustanowiona infrastruktura na potrzeby zrównoważonej mobilności.

W przypadku nowych budynków niemieszkalnych mających więcej niż pięć miejsc parkingowych dla samochodów i budynków niemieszkalnych poddawanych ważniejszej renowacji mających więcej niż pięć miejsc parkingowych dla samochodów należy zapewnić:

- a) instalację co najmniej jednego punktu ładowania na każde pięć miejsc parkingowych dla samochodów;
- b) instalację okablowania wstępnego dla co najmniej 50% miejsc parkingowych dla samochodów wraz z infrastrukturą kanatową, mianowicie kanatami na przewody elektryczne, dla pozostałych miejsc parkingowych dla samochodów, aby umożliwić na późniejszym etapie instalację punktów ładowania pojazdów elektrycznych, rowerów z napędem elektrycznym i innych typów pojazdów kategorii L; oraz
- c) udostępnienie miejsc parkingowych dla rowerów liczbie odpowiadającej co najmniej 15% średniej lub 10% całkowitej liczby użytkowników budynków niemieszkalnych, z uwzględnieniem miejsca potrzebnego również na rowery o większych wymiarach niż rowery standardowe.

Akapit pierwszy stosuje się w przypadku gdy:

- a) parking dla samochodów znajduje się wewnątrz budynku, a – w przypadku ważniejszej renowacji – działania renowacyjne obejmują parking lub infrastrukturę elektryczną budynku lub
- b) parking dla samochodów fizycznie przylega do budynku, a – w przypadku ważniejszej renowacji – działania renowacyjne obejmują parking dla samochodów lub infrastrukturę elektryczną takiego parkingu.



MIEJSCA DOSTĘPNE DLA RUCHU POJAZDÓW

Do dróg wewnętrznych należą między innymi: drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, drogi leśne, drogi w osiedlach mieszkaniowych, parkingi, place przed dworcami autobusowymi, kolejowymi i portami, drogi prowadzące do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, pętle autobusowe czy drogi znajdujące się na zamkniętym terenie kopalni, fabryki, budowy.

Natomiast do miejsc dostępnych dla ruchu pojazdów nie mogą zostać zaliczone miejsca, w których nie odbywa się ruch ogólnodostępny, a jedynie w danym miejscu dopuszczone jest do ruchu wąskie grono osób – jak np. podwórka przydomowe, warsztat samochodowy, grunty rolne czy łąki.

znaczone dla pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej nieprzekraczającej 2,5 t.

3. Umieszczona pod znakiem D-18 tabliczka T-3a wskazuje koniec miejsca przeznaczanego na postój.
4. Znak D-18a „parking” – miejsce zastrzeżone” oznacza miejsce przeznaczone na postój pojazdu uprawnionej osoby.
5. Znak D-18b „parking” zadaszony” oznacza miejsce przeznaczone na postój pojazdów znajdujące się w budynku lub pod wiatą.
6. Umieszczona pod znakiem D-18, D-18a lub D-18b tabliczka T-29 informuje o miejscu przeznaczonym dla pojazdu samochodowego osoby, o której mowa w art. 8 ust. 1 i 2 ustawy.
7. Umieszczona pod znakiem D-18, D-18a lub D-18b tabliczka z napisem:
 - 1) „EV” – oznacza miejsce przeznaczone na postój pojazdów elektrycznych;
 - 2) „EV ładowanie” – oznacza miejsce przeznaczone na postój pojazdów elektrycznych wyłącznie na czas ładowania;
 - 3) „CNG”, „LNG”, „wodór [H2]” – oznacza odpowiednio miejsce przeznaczone na postój pojazdów napędzanych: sprężonym gazem ziemnym (CNG), skroplonym gazem ziemnym (LNG) lub wodorem.

Ponadto należy zapewnić, aby okablowanie wstępne i infrastruktura kanałowa, o których mowa w akapicie pierwszym lit. b), zostały zwymiarowane w taki sposób, aby umożliwić jednoczesne i efektywne korzystanie z wymaganej liczby punktów ładowania, i wspierać, w stosownych przypadkach, instalację systemu zarządzania obciążeniem lub ładowaniem, w zakresie, w jakim jest to wykonalne pod względem technicznym i ekonomicznym.

Na zasadzie odstępstwa od akapitu pierwszego lit. a) w przypadku nowych budynków biurowych i budynków biurowych poddawanych ważniejszej renowacji, mających więcej niż pięć miejsc parkingowych, należy zapewnić instalację co najmniej jednego punktu ładowania na każde dwa miejsca parkingowe.

„W przypadku wszystkich budynków niemieszkalnych, w których jest więcej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów, należy zapewnić do dnia 1 stycznia 2027 r.:

- instalację co najmniej jednego punktu ładowania na każde dziesięć miejsc parkingowych dla samochodów lub infrastrukturę kanałową, mianowicie kanały na przewody elektryczne dla co najmniej 50% miejsc parkingowych dla sa-

mochodów, aby umożliwić na późniejszym etapie instalację punktów ładowania pojazdów elektrycznych oraz

- udostępnienie miejsc parkingowych dla rowerów w liczbie odpowiadającej co najmniej 15% średniej lub 10% całkowitej liczby użytkowników budynku, z uwzględnieniem miejsca potrzebnego również na rowery o większych wymiarach niż rowery standardowe”.

Praktyka parkingowa

Zarządca nieruchomości powinien zapewnić z uwzględnieniem specyfiki lokalnej, w tym warunków demograficznych, geograficznych i klimatycznych, liczbę miejsc parkingowych dla rowerów.

Ponadto należy zapewnić, aby okablowanie wstępne, zostało zwymiarowane w taki sposób, aby umożliwić jednoczesne korzystanie z punktów ładowania na wszystkich miejscach parkingowych. Jeżeli w przypadku ważniejszej renowacji zapewnienie dwóch miejsc parkingowych dla rowerów na każdy mieszkalny moduł budynku nie jest wykonalne, państwa członkowskie zapewniają maksymalną odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla rowerów.

Ponadto należy zapewniać, aby punkty ładowania, umożliwiały inteligentne ładowanie i, w stosownych przypadkach, ładowanie dwukierunkowe oraz aby były eksploatowane w oparciu o niezastrzeżone niedyskryminujące protokoły i normy komunikacyjne, w sposób interoperacyjny i zgodny z wszelkimi normami europejskimi i aktami delegowanymi przyjętymi na podstawie art. 21 ust. 2 i 3 rozporządzenia (UE) 2023/1804.

W stosownych przypadkach należy zachęcać operatorów punktów ładowania, które nie są ogólnodostępne, do ich eksploatacji zgodnie z art. 5 ust. 4 rozporządzenia (UE) 2023/1804.

Zadania dla zarządcy

- Należy przyjąć środki upraszczające, usprawniające i przyspieszające procedurę instalacji punktów ładowania w nowych i istniejących budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych, zwłaszcza należących do wspólnot współwłaścicieli, oraz usuwające bariery regulacyjne, w tym dotyczące procedur udzielania pozwoleń i zatwierdzania przez organy publiczne, bez uszczerbku dla przepisów regulujących własność i najem.
- Należy usuwać bariery utrudniające instalację punktów ładowania w budynkach mieszkalnych z miejscami parkingowymi, w szczególności konieczność uzyskania zgody właściciela lub współwłaściciela na prywatny punkt ładowania na własny użytek. Wniosek najemców lub współwłaścicieli o zgodę na zainstalowanie infrastruktury do ładowania na miejscu parkingowym może zostać nieuwzględniony wyłącznie wtedy, jeżeli istnieją ku temu poważne i uzasadnione powody.
- Należy oceniać bariery administracyjne dotyczące składania wniosków o instalację punktu ładowania w budynku z wieloma mieszkalnymi modułami budynku w przypadku wspólnoty najemców lub współwłaścicieli.
- Należy zapewniać dostępność pomocy technicznej dla właścicieli i najemców budynków pragnących zainstalować punkty ładowania i utworzyć miejsca parkingowe dla rowerów.
- W odniesieniu do budynków mieszkalnych należy rozważać wprowadzenie systemów wsparcia na potrzeby instalacji punktów ładowania, okablowania wstępnego lub infrastruktury kanałowej w miejscach parkingowych zgodnie z liczbą ➤



lekkich pojazdów elektrycznych o napędzie akumulatorowym zarejestrowanych na ich terytorium.

- Należy zapewniać spójność polityki w zakresie budynków, aktywnej i ekologicznej mobilności, klimatu, energii, bioróżnorodności i planowania przestrzeni miejskiej.

Przebudowa parkingu a dostosowanie liczby miejsc parkingowych

Zarządcy nieruchomości często stają przed koniecznością przebudowy istniejącego już parkingu. Przebudowa jest często związana z powiększeniem liczby miejsc parkingowych czy też pracami remontowymi poprawiającymi jakość parkingów. Dlatego też problem zarządcy nieruchomości związany z przebudową należy rozpatrywać w ujęciu przepisów Prawa budowlanego.

W przypadku budynków będących własnością instytucji publicznych lub przez nie zajmowanych państwa członkowskie zapewniają do dnia 1 stycznia 2033 r. instalację okablowania wstępnego dla co najmniej 50% miejsc parkingowych dla samochodów.

Ponadto należy zapewnić wdrożenie tego wymogu do dnia 1 stycznia 2029 r. w przypadku wszystkich budynków niemieszkalnych, które zostały poddane renowacji w ciągu dwóch lat przed dniem 28 maja 2024 r. w celu spełnienia krajowych wymogów ustanowionych zgodnie z art. 8 ust. 3 dyrektywy 2010/31/UE. Należy także dostosować wymagania dotyczące liczby miejsc parkingowych dla rowerów zgodnie z ust. 1 i 2 w przypadku określonych kategorii budynków niemieszkalnych.

Podstawa prawna

1. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona) (Dz.Urz.UE. L z 2024 r., s. 1275).

UWAGA!

W odniesieniu do nowych budynków mieszkalnych mających więcej niż trzy miejsca parkingowe dla samochodów i budynków mieszkalnych poddawanych ważniejszej renowacji mających więcej niż trzy miejsca parkingowe dla samochodów należy zapewnić:

- a) instalację okablowania wstępnego dla co najmniej 50% miejsc parkingowych dla samochodów wraz z infrastrukturą kanałową, mianowicie kanałami na przewody elektryczne, dla pozostałych miejsc parkingowych dla samochodów, aby umożliwić na późniejszym etapie instalację punktów ładowania pojazdów elektrycznych, rowerów z napędem elektrycznym i innych typów pojazdów kategorii L;
- b) udostępnienie co najmniej dwóch miejsc parkingowych dla rowerów na każdy mieszkalny moduł budynku.

W odniesieniu do nowych budynków mieszkalnych mających więcej niż trzy miejsca parkingowe dla samochodów należy zapewnić również instalację co najmniej jednego punktu ładowania. Akapity pierwszy i drugi stosuje się w przypadku gdy:

- a) parking dla samochodów znajduje się wewnątrz budynku, a – w przypadku ważniejszych renowacji – działania renowacyjne obejmują parking lub infrastrukturę elektryczną budynku lub
- b) parking dla samochodów fizycznie przylega do budynku, a – w przypadku ważniejszych renowacji – działania renowacyjne obejmują parking dla samochodów lub infrastrukturę elektryczną takiego parkingu.

2. Ustawa Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.).

3. Rozporządzenie Ministrów Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie znaków i sygnałów drogowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2310 ze zm.).

KALKULATOR STAWKI MIN/MAX ZUŻYCIA c.o.

Pobierz

kalkulator do wyliczenia zużycia min. i maks. zużycia ciepła

Wystarczy wpisać dane, by uzyskać wynik!

Do każdego kalkulatora instruktaż audio-video krok po kroku!

Prezentowany kalkulator to gotowe narzędzie umożliwiające – po wprowadzeniu odpowiednich danych – wyznaczenie minimalnego i maksymalnego zużycia ciepła w gigadżulach (GJ).

Aby uzyskać wynik, można skorzystać z dwóch metod obliczeń:

- według procentowego udziału kosztów zmiennych ciepłej wody użytkowej w całkowitych kosztach zmiennych,
- lub – w przypadku braku wyodrębnienia kosztów ogrzewania i podgrzewania wody – według procentowego udziału określonego w regulaminie.

Należy jednak zauważyć, że podział regulaminowy nie jest zalecany, gdyż może prowadzić do istotnych błędów. Aby ich uniknąć, warto skorzystać z innego narzędzia – kalkulatora **KALC GJ C.W.U.** Wprowadzenie zużycia minimalnego (a w konsekwencji również maksymalnego), wyrażonego w GJ, jest praktyką prawidłową i rekomendowaną. W prezentowanym kalkulatorze dostępne są także opcje wyboru w zależności od rodzaju budynku, kosztów wspólnych, ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania. Kalkulator dostępny jest na stronie: **www.konieczny-biegły.pl** lub po zeskanowaniu kodu QR.

Wejść na:

* Autorem publikowanych kalkulatorów jest Wojciech Jan Konieczny.

Kontakt: instytut.transfer@gmail.com; www.konieczny-biegły.pl

KOMPLEKSOWE ROZWIĄZANIA

- AUTOMATYKA
- ELEKTRONIKA
- IT BMS
- ALGORYTMY STEROWANIA
- CHMURA



BUILDING MANAGEMENT SYSTEM (BMS)

Wizualizacja

Interfejs oparty na schematach oraz zaawansowanej grafice 3D, ze sterowaniem dostosowanym do dotykowych urządzeń mobilnych.

Integracja

Integracja urządzeń z wielu branż, takich jak wentylacja, klimatyzacja, węzły ciepłownicze, zużycie mediów, elektryka, oświetlenie czy systemy przeciwpożarowe.

Skalowalność

Systemy znajdują zastosowanie w budynkach przemysłowych i mniejszych budynkach.

Raporty

Raporty to narzędzie do wydobywania ściśle określonych statystyk w zadanym okresie czasu.

Aplikacja

Nasz system BMS został wdrożony na wielu różnych typach budynków, m.in.:

- SAMORZĄDOWYCH,
- WIELORODZINNYCH,
- ZABYTKOWYCH,
- WOJSKOWYCH,
- RZĄDOWYCH

i wielu innych.



KORZYŚCI MODERNIZACJI Z SCHINDLER POLSKA

W ciągu ostatnich lat można zauważyć znaczący rozwój technologii. Wystarczy porównać dostępne telefony czy komputery do tych, których jeszcze niedawno używaliśmy. Postęp technologiczny nie omija branży dźwigowej. Większość wind w blokach powstałych w PRL dobiega końca swojego okresu użytkowania. A wymiana windy w budynku mieszkalnym to nie tylko wzrost wartości nieruchomości, większe bezpieczeństwo czy poprawa efektywności energetycznej, to także możliwość korzystania z najnowszych technologii, takich jak zdalny monitoring wind. Dziś w ramach tego systemu na całym świecie współpracuje ze sobą ponad 20 miliardów urządzeń. Szybko rosnąca wartość tej branży czyni ją jedną z kluczowych gałęzi rozwoju technologicznego.

Dlaczego warto wymienić windę na nową?

W przypadku starszych wind ryzyko wystąpienia awarii jest bardzo duże. Elementy konstrukcyjne urządzenia ulegają naturalnemu zużyciu. Tego typu przestarzałe windy mogą być uznane za niebezpieczne dla pasażerów m.in. z powodu wykorzystania szyb w drzwiach przystankowych czy ciężaru i niewygodnego ręcznego ich otwierania.

– Wymiana windy się opłaca. Mieszkańcy zyskują nie tylko nową, bezpieczną windę, lecz także dzięki ekologicznym rozwiązaniom zmniejszają się koszty eksploatacyjne. W nowo instalowanych urządzeniach istnieje również możliwość skorzystania z najnowszych technologii – mówi Grzegorz Cabaj, Schindler Polska.

Winda przeznaczona do modernizacji

Specyfika modernizacji wymaga konieczności dopasowania parametrów nowej windy do istniejącego budynku, m.in. szybu, otworów drzwiowych lub wysokości nadszymbia. Nie każdy dźwig będzie w stanie spełnić wszystkie wymagania. Priorytetem są bezpieczeństwo, dopasowanie do istniejącego szybu oraz komfort eksploatacyjny urządzeń. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku powstała winda Schindler S3000+, która zapewnia modyfikowalność konstrukcji w wielu obszarach, tak by idealnie dopasować ją do budynku. Wymiary kabiny można dopasować do rozmiarów nawet bardzo małego szybu w skokach co 10 mm, a płożenie drzwi kabinowych reguluje się płynnie co 1 mm.



fot. Schindler Polska

Fot. Grzegorz Cabaj, Dyrektor Modernizacji
Schindler Polska

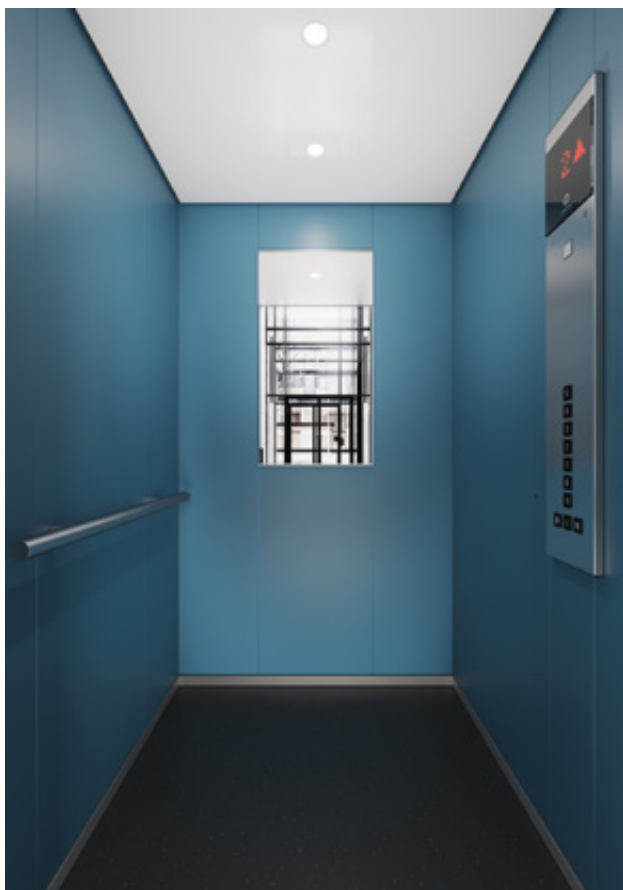
fot. Schindler Polska

W niektórych przypadkach jedyną możliwością poprawy komunikacji w budynku jest przebudowa szybu, która umożliwia dostęp do dźwigu z poziomu zero dla osób starszych i niepełnosprawnych, usuwając tym samym bariery architektoniczne danego obiektu. Oferujemy wsparcie zarówno na poziomie wyboru rozwiązania, jak i kompleksowego zarządzania procesem budowlanym.

Jednak społeczne oczekiwania nie dotyczą jedynie usuwania barier komunikacyjnych. Znaczenie ma nie tylko ekologia, lecz także technologia. Dźwig Schindler S3000+ wykorzystuje o 40% mniej energii niż dźwigi o napędzie konwencjonalnym, co przekłada się na niższe koszty utrzymania urządzenia. Ponadto winda Schindler S3000+ może zostać podłączona do zdalnego monitoringu, który pozwala na inteligentne zarządzanie urządzeniem.

Nie tylko nowa winda, ale i najnowsza technologia

– Winda S3000+ jest wyposażona w szereg innowacyjnych rozwiązań, w tym zdalny monitoring, dzięki któremu dane prze-



fot. Schindler Polska



fot. Schindler Polska

JAKIE SĄ GŁÓWNE ZALETY ZDALNEGO MONITORINGU – ZARÓWNO DLA ZARZĄDCÓW, JAK I DLA MIESZKAŃCÓW?

- **Stała diagnostyka** – nieprzerwany monitoring i analiza danych umożliwiają planowanie z wyprzedzeniem adekwatnych działań serwisowych, bez konieczności zgłaszania problemu ze strony klienta.
- **Krótszy czas reakcji** – automatyczne wykrywanie błędów i powiadamianie personelu technicznego zdecydowanie przyspieszające usunięcie awarii. Oszczędzany jest czas, gdyż usterka zauważona jest natychmiast i niezwłocznie podejmowane są kroki, aby ją rozwiązać.
- **Zwiększenie dostępności urządzeń** – zdalna diagnostyka pozwala na podjęcie działań przez firmę Schindler jeszcze przed pojawieniem się na dźwigu, niekiedy powodując, że fizyczna wizyta na obiekcie w ogóle nie jest potrzebna. W sytuacji kiedy jednak wizyta taka jest niezbędna, konserwator, wiedząc, jaka jest przyczyna usterki, może od razu wziąć ze sobą uszkodzony komponent jeszcze przed pojawieniem się na urządzeniu.

kazywane są do chmury diagnostycznej. Pozwala to na rzeczywisty podgląd stanu windy, a tym samym na natychmiastową reakcję w przypadku zdarzeń lub awarii. Dzięki temu usterki wykrywane są niezwłocznie, a skuteczność ich rozwiązywania jest dużo większa dzięki wstępnej zdalnej analizie wykonanej przez zaawansowane algorytmy oraz zespół ekspertów dźwigowych. Jest to usługa rewolucjonizująca podejście do procesu diagnostyki i konserwacji wind, zapewniająca pełną dostępność informacji – mówi Grzegorz Cabaj, Schindler Polska.

Finansowanie inwestycji

Jednym z najważniejszych aspektów przy podejmowaniu decyzji o modernizacji wind jest wartość inwestycji. Jest ona ustalana indywidualnie i zależy od wielu czynników. Schindler Polska oferuje również atrakcyjne formy finansowania, w tym wydłużony termin płatności, dzięki czemu wydatek związany z modernizacją nie stanowi nadmiernej obciążenia dla mieszkańców.

Fachowe wsparcie

– Znamy się na windach. Produkujemy je od ponad 150 lat. Jesteśmy niekwestionowanym liderem w dziedzinie modernizacji w Polsce – zmodernizowaliśmy ponad 3000 urządzeń, w ponad 200 spół-

dzielniach i wspólnotach mieszkaniowych w Polsce. Oferujemy kompleksowe wsparcie w procesie modernizacji, zaczynając od doradztwa, poprzez wsparcie w tworzeniu projektu, prace budowlane, montaż windy i finalną rejestrację w UDT oraz uruchomienie nowego urządzenia – wyjaśnia Grzegorz Cabaj, Schindler Polska. 🏢

reklama



Schindler

SCHINDLER POLSKA Sp. z o.o.

ul. Postępu 12A, 02-676 Warszawa

tel. 22 549 21 00, 22 336 11 00

mail: schindler.polska@pl.schindler.com

www.schindler.pl



ŚLAD WĘGŁOWY BUDYNKU W CAŁYM CYKLU ŻYCIA – CO ZMIENIA DYREKTYWA EPBD?



mgr n. eko. inż.

Daniel Owczarczyk

ekspert zrównoważonego rozwoju w banku oraz doradca regulacyjno-techniczny w obszarze transformacji energetycznej i dekarbonizacji. Wykładowca w Katedrze Ekonomii Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie charakterystyki energetycznej budynków wprowadza obowiązek obliczania potencjału globalnego ocieplenia w całym cyklu życia wybranych kategorii nowych budynków (Dyrektywa 2024/1275). W praktyce oznacza to rozszerzenie dotychczasowej oceny środowiskowej o wpływ decyzji podejmowanych już na etapie projektowania, doboru materiałów budowlanych, organizacji procesu budowy oraz planowania przyszłej modernizacji lub rozbiórki obiektu. W niniejszym artykule przedstawiono podstawy prawne nowych wymogów, przestanki ich wprowadzenia oraz metodykę obliczania wskaźnika Whole Life Carbon (WLC), który stanowi jedno z kluczowych narzędzi oceny środowiskowej budynków w świetle znowelizowanych regulacji unijnych.

W poprzednich częściach cyklu omówiono rolę administratorów i zarządców nieruchomości w procesie gromadzenia danych środowiskowych wykorzystywanych do raportowania emisji gazów cieplarnianych zgodnie z metodyką GHG Protocol oraz europejskimi standardami raportowania zrównoważonego rozwoju ESRS (GHG Protocol, 2004; ESRS E1, 2023). Przedstawione zagadnienia koncentrowały się przede wszystkim na fazie eksploatacji budynku, obejmującej zużycie energii elektrycznej, ciepła systemowego, paliw oraz innych mediów.

Podejście to przez wiele lat stanowiło podstawę oceny wpływu budynków na środowisko. W praktyce analizowano przede wszystkim efektywność energetyczną obiektu oraz emisje powstające podczas jego użytkowania. Rozwój europejskich regulacji dotyczących charakterystyki energetycznej wskazuje jednak, że taka ocena nie obejmuje wszystkich istotnych źródeł oddziaływania inwestycji na klimat. Coraz większego znaczenia nabierają emisje związane z produkcją materiałów budowlanych, ich transportem, procesem realizacji inwestycji, późniejszymi modernizacjami oraz końcem życia budynku. Z tego względu przedmiotem oceny staje się obecnie cały cykl życia obiektu, a nie wyłącznie okres jego użytkowania (IPCC, 2022).

Zmiana ta znalazła odzwierciedlenie w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (dalej: Dyrektywa 2024/1275), która wprowadza obowiązek obliczania potencjału globalnego ocieplenia w całym cyklu życia wybranych kategorii nowych budynków (Dyrektywa 2024/1275). W praktyce oznacza to rozszerzenie dotychczasowej oceny środowiskowej o wpływ decyzji podejmowanych już na etapie projektowania, doboru materiałów budowlanych, organizacji procesu budowy oraz planowania przyszłej modernizacji lub rozbiórki obiektu.

Nowe podejście do oceny środowiskowej budynków na gruncie dyrektywy EPBD

Zrewidowana Dyrektywa 2024/1275 wprowadza istotną zmianę w sposobie oceny oddziaływania budynków na środowisko. Dotychczasowe regulacje koncentrowały się przede wszystkim na ograniczaniu zużycia energii oraz emisji gazów cieplarnianych powstających podczas eksploatacji budynku. W motywie 7 dyrektywy ustawodawca wskazał jednak, że budynki odpowiadają za emisje gazów cieplarnianych przed rozpoczęciem użytkowania, w trakcie eksploatacji oraz po zakończeniu cyklu życia. W konsekwencji osiągnięcie neutralności klimatycznej zasobów budowlanych wymaga uwzględnienia emisji powstających na wszystkich etapach życia budynku, począwszy od nowych inwestycji (Dyrektywa 2024/1275, motyw 7).

Przyjęte rozwiązanie stanowi zmianę samego przedmiotu oceny środowiskowej budynku. Charakterystyka energetyczna przestaje być analizowana wyłącznie przez pryzmat energii zużywanej podczas użytkowania obiektu. Znaczenia nabierają również decyzje podejmowane na etapie projektowania, wyboru materiałów budowlanych, organizacji procesu budowlanego oraz sposobu prowadzenia przyszłych modernizacji i rozbiórki. Istotne jest także wskazanie zawarte w motywie 7, zgodnie z którym budynki stanowią „bank materiałów”, a sposób ich projektowania wpływa na możliwość ponownego wykorzystania zdeponowanych w nich zasobów.

Przyjęte założenia znalazły odzwierciedlenie w przepisach materialnych dyrektywy. Zgodnie z art. 7 ust. 2 państwa członkowskie są zobowiązane zapewnić, aby współczynnik globalnego ocieplenia w cyklu życia budynku (Global Warming Potential, GWP) był obliczany zgodnie z załącznikiem III oraz ujawniany w świadectwie charakterystyki energetycznej. Obowiązek ten będzie stosowany od dnia 1 stycznia 2028 r. w odniesieniu do wszystkich nowych budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 1000 m², natomiast od dnia 1 stycznia 2030 r. obejmie wszystkie nowe budynki, niezależnie od ich powierzchni (Dyrektywa 2024/1275, art. 7 ust. 2).

Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że ustawodawca nie ograniczył się wyłącznie do nałożenia obowiązku obliczania wskaźnika GWP. Zgodnie z art. 7 ust. 5 państwa członkowskie zostały zobowiązane do opracowania oraz przekazania Komisji Europejskiej planów działania określających sposób wprowadzenia krajowych wartości granicznych całkowitego skumulowanego współczynnika GWP w cyklu życia nowych budynków. Plany te powinny zostać opublikowane do dnia 1 stycznia 2027 r. oraz zawierać cele na okres po 2030 r., uwzględniające stopniowe obniżanie dopuszczalnych wartości emisji z uwzględnieniem stref klimatycznych oraz typologii budynków (Dyrektywa 2024/1275, art. 7 ust. 5).

Powyższe przepisy wskazują, że obowiązek obliczania współczynnika GWP nie stanowi celu samego w sobie. Pomiar śladu węglowego ma stworzyć podstawy do stopniowego wyznaczania maksymalnych dopuszczalnych wartości emisji dla nowych inwestycji. Oznacza to, że obecny etap koncentruje się na budowie jednolitej metodologii oraz pozyskiwaniu porównywalnych danych, które w przyszłości stanowiąc będą podstawę krajowych limitów emisyjności nowych budynków.





Moduł	Faza	Przykładowe procesy
A1-A3	Produkcja wyrobów budowlanych	wydobycie kruszywa, produkcja cementu, produkcja stali, prefabrykacja
A4-A5	Budowa	transport materiałów, prace budowlane, zużycie paliwa przez maszyny, odpady budowlane
B1-B7	Użytkowanie	energia, woda, konserwacja, naprawy, wymiana instalacji i materiałów
C1-C4	Koniec cyklu życia	rozbiórka, transport odpadów, recykling, składowanie
D	Korzyści poza granicą systemu (odzysk i recykling)	odzysk stali, recykling aluminium, ponowne wykorzystanie elementów

Tabela 1. Etapy cyklu życia budynku według EN 15978

Źródło: opracowanie własne na podstawie EN 15978:2011 oraz EN 15978:2026.

Geneza i kontekst normatywny obowiązku obliczania GWP

Choć obowiązek obliczania współczynnika globalnego ocieplenia w całym cyklu życia budynku został wprowadzony dopiero dyrektywą 2024/1275, jego geneza sięga znacznie wcześniej i pozostaje ściśle związana z rozwojem koncepcji zrównoważonego rozwoju. W literaturze przedmiotu od wielu lat wskazuje się, że tradycyjny model wzrostu gospodarczego, oparty na intensywnym wykorzystaniu surowców naturalnych oraz maksymalizacji krótkoterminowych korzyści ekonomicznych, prowadzi do przenoszenia kosztów środowiskowych na przyszłe pokolenia (Daly, 1996; Georgescu-Roegen, 1971). W takim ujęciu rzeczywisty koszt inwestycji nie ogranicza się do nakładów poniesionych na jej realizację ani do kosztów eksploatacji, lecz obejmuje również skutki środowiskowe związane z pozyskaniem surowców, produkcją materiałów, transportem, użytkowaniem oraz zagospodarowaniem odpadów po zakończeniu cyklu życia obiektu.

Podejście to znajduje odzwierciedlenie w koncepcji zrównoważonego rozwoju, której klasyczna definicja została przedstawiona w raporcie Światowej Komisji do spraw Środowiska i Rozwoju „Our Common Future”, zgodnie z którą rozwój powinien zaspokajać potrzeby obecnego pokolenia bez ograniczania możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń (WCED, 1987). Koncepcja

ta stopniowo przeniknęła do prawa Unii Europejskiej i obecnie stanowi jedną z podstawowych zasad wyznaczających kierunek polityk unijnych.

Podstawę normatywną stanowi art. 3 ust. 3 Traktatu o Unii Europejskiej, zgodnie z którym Unia działa na rzecz trwałego i zrównoważonego rozwoju Europy, wysokiego poziomu ochrony i poprawy jakości środowiska oraz racjonalnego wykorzystywania zasobów naturalnych (TUE, art. 3 ust. 3). Zasada ta znajduje rozwinięcie w licznych aktach prawa wtórnego, w tym w dyrektywie 2024/1275, której motywy wskazują, że osiągnięcie neutralności klimatycznej sektora budownictwa wymaga oceny emisji gazów cieplarnianych w całym cyklu życia budynków oraz uwzględnienia ich roli jako długoterminowego magazynu materiałów (Dyrektywa 2024/1275, motywy 7–9).

Obowiązek obliczania współczynnika GWP nie stanowi zatem wyłączenie kolejnego wymogu dokumentacyjnego. Jest on konsekwencją przyjęcia modelu, w którym ocenie podlega nie tylko sposób użytkowania budynku, lecz również długofalowe skutki decyzji projektowych, materiałowych i inwestycyjnych.

Definicje legalne i zakres oceny w świetle dyrektywy 2024/1275

Punktem wyjścia do realizacji opisanych założeń stało się wprowadzenie do dyrektywy definicji legalnych odnoszących się

Wojciech Jan Konieczny

PORADNIK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI CZ. I

Autor: Wojciech Jan Konieczny
ISBN: 978-83-64094-87-3
Rok wydania: 2024
Liczba stron: 424
Oprawa: miękka
Kod: 5523
Producent: Grupa Medium

CENA: 95 zł **80 zł**
DLA PRENUMERATORÓW

ZAPRASZAMY DO LEKTURY!

Redakcja miesięcznika „Administrator i Menedżer Nieruchomości” zaprasza do zapoznania się z polecaną pozycją na branżowym rynku wydawniczym – „PORADNIKIEM ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI”, autorstwa Wojciecha Jana Koniecznego.

„Poradnik” skierowany jest do osób związanych zawodowo z branżą zarządzania nieruchomościami – zarządców wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, pracowników firm zarządzających publicznym zasobem, a także nieruchomościami komercyjnymi. Ta profesjonalnie przygotowana publikacja, naszpikowana praktyczną wiedzą, jest niezbędnikiem w pracy zarządcy i administratora. Stanowi podręczne wademecum, w którym na ponad 360 stronach zebrano najważniejsze informacje przydatne w codziennej pracy zarządców nieruchomości, m.in.: podstawy prawne dotyczące nieruchomości, aspekty dotyczące inwentaryzacji, dokumentacji technicznej i kontroli okresowych, a także zestawienie informacji dotyczących obiektu budowlanego i KOB.

DYSTRYBUCJA

Sprzedaż detaliczna i hurtowa za pośrednictwem Księgarni DW MEDIUM

elektrotechnika
instalacje
budownictwo

**Księgarnia Techniczna
Grupa MEDIUM**

ul. Karłowicza 18, 04-112 Warszawa
tel.: 22 512 60 60
e-mail: eib@ksiegarniatechniczna.com.pl

www.ksiegarniatechniczna.com.pl

**ADMINISTRATOR I MENEDŻER
Nieruchomości**



do emisji gazów cieplarnianych w całym cyklu życia budynku oraz współczynnika globalnego ocieplenia. Zgodnie z art. 2 pkt 24 przez emisję gazów cieplarnianych w całym cyklu życia należy rozumieć emisję powstającą na wszystkich etapach życia budynku, obejmującą w szczególności produkcję i transport wyrobów budowlanych, proces realizacji inwestycji, zużycie energii podczas eksploatacji, wymianę elementów budynku, jego rozbiorę oraz transport, przetwarzanie, ponowne wykorzystanie, recykling lub ostateczne unieszkodliwienie materiałów odpadowych. W kolejnym punkcie (art. 2 pkt 25) ustawodawca definiuje współczynnik globalnego ocieplenia w cyklu życia (GWP) jako wskaźnik ilościowo określający wpływ budynku na zmianę klimatu w całym jego cyklu życia (Dyrektywa 2024/1275, art. 2 pkt 24–25).

Zakres definicji ustawowej wskazuje, że przedmiotem oceny nie jest pojedynczy etap funkcjonowania budynku, lecz cały proces inwestycyjny rozumiany jako ciąg wzajemnie powiązanych decyzji projektowych, materiałowych, wykonawczych i eksploatacyjnych. Ocenie podlega zatem nie tylko ilość energii zużywanej podczas użytkowania obiektu, lecz również konsekwencje środowiskowe wynikające z wyboru określonych technologii budowlanych, materiałów konstrukcyjnych, długości tańców dostaw, częstotliwości wymiany elementów budynku oraz sposobu zagospodarowania materiałów po zakończeniu jego użytkowania. Oznacza to przejście od oceny pojedynczego parametru technicznego do kompleksowej analizy oddziaływania inwestycji na klimat.

Tak rozumiany współczynnik GWP stanowi podstawę metodologii Whole Life Carbon, która nie jest odrębnym systemem certyfikacji ani nową metodą oceny efektywności energetycznej budynków. Jest narzędziem służącym ilościowemu określeniu emisji gazów cieplarnianych powstających na wszystkich etapach cyklu życia budynku zgodnie z jednolitą metodyką określoną w prawie Unii Europejskiej oraz europejskich normach technicznych (EN 15978:2011; załącznik III do Dyrektywy 2024/1275).

Metodyka obliczania wskaźnika GWP – standard EN 15978 i ramy Level(s)

Treść załącznika III do dyrektywy wskazuje, że ustawodawca nie ustanowił nowej metody obliczania współczynnika GWP, lecz oparł obowiązek wynikający z art. 7 ust. 2 na istniejących europejskich standardach oceny środowiskowej budynków. W pierwszej kolejności odsyła on do normy EN 15978, określającej zasady prowadzenia oceny środowiskowych właściwości użytkowych budynków w całym cyklu życia. Jednocześnie załącznik III wskazuje, że zakres analizowanych elementów budynku powinien odpowiadać wspólnym ramom Level(s), natomiast dane dotyczące wyrobów budowlanych powinny, w miarę ich dostępności, opierać się na informacjach opracowanych zgodnie z rozporządzeniem (UE) nr 305/2011 ustanawiającym zharmonizowane warunki wprowadzania wyrobów budowlanych do obrotu (załącznik III do Dyrektywy 2024/1275; rozporządzenie 305/2011).

Zasady obliczania wskaźnika GWP według EN 15978

W celu zapewnienia porównywalności wyników norma EN 15978 porządkuje cały cykl życia budynku w postaci kolejnych modułów obejmujących etap produkcji, realizacji inwestycji, użytkowania, zakończenia cyklu życia oraz korzyści i obciążenia wynikające z ponownego wykorzystania materiałów poza granicami analizowanego systemu. Podział ten umożliwia jednoznaczne przypisanie emisji do poszczególnych etapów życia budynku oraz identyfikację procesów odpowiedzialnych za największy udział w całkowitym współczynniku GWP (EN 15978:2011; EN 15978:2026).

Norma EN 15978 dzieli cykl życia budynku na moduły odpowiadające kolejnym etapom realizacji i użytkowania inwestycji.

Takie podejście umożliwia przypisanie emisji gazów cieplarnianych do poszczególnych procesów zachodzących od momentu pozyskania surowców aż do zakończenia eksploatacji budynku oraz ponownego wykorzystania materiałów poza granicami analizowanego systemu (EN 15978:2011).

Pierwszy etap obejmuje moduły A1–A3, określane jako etap produkcji wyrobów budowlanych. Analizie podlegają procesy związane z pozyskaniem surowców, ich transportem do zakładu produkcyjnego oraz wytworzeniem wyrobów budowlanych. Z perspektywy inwestora jest to etap, na którym podejmowane są pierwsze decyzje determinujące przyszły współczynnik GWP budynku. Wybór materiałów konstrukcyjnych, technologii ich produkcji oraz producentów posiadających zweryfikowane deklaracje środowiskowe (EPD) może w istotny sposób wpłynąć na końcowy wynik analizy (SoustVerdaguer i in., 2023).

Moduły A4 i A5 odnoszą się do etapu realizacji inwestycji i obejmują transport wyrobów budowlanych na plac budowy oraz proces wykonawczy. Uwzględnieniu podlegają między innymi emisje związane z wykorzystaniem sprzętu budowlanego, zużyciem energii i paliw, powstawaniem odpadów oraz stratami materiałowymi. Etap ten pozwala ocenić wpływ organizacji procesu budowlanego na całkowity ślad węglowy inwestycji (EN 15978:2011).

Porównanie dwóch scenariuszy inwestycyjnych na podstawie danych z literatury

Z badań SoustVerdaguer i in. (2023) wynika, że dostępność deklaracji środowiskowych (EPD) dla hiszpańskich wyrobów budowlanych jest ograniczona, tylko około 20% produktów wykorzystywanych w analizowanym budynku mieszkalnym „La Maria” w Sewilli mogło być ocenionych przy użyciu krajowych EPD. Autorzy wskazują jednocześnie, że dla wyrobów takich jak płyty gipsowo-kartonowe, izolacja termiczna, okładziny czy cement istnieje najczęściej deklaracji, ale już dla instalacji sanitarnych czy elektrycznych – zasadniczo brak reprezentatywnych danych (SoustVerdaguer i in., 2023, s. 10–11).

W tabeli 2 zestawiono średnie wartości wskaźnika GWP dla wybranych kategorii produktów, obliczone na podstawie hiszpańskich EPD dostępnych w trzech programach operatorskich (EPD International, GlobalEPD AENOR, DAPconstrucción). Dane te obejmują etap produkcji (A1–A3), a w niektórych przypadkach także transport, montaż, użytkowanie i koniec życia (SoustVerdaguer i in., 2023, tabele 1–2).

Na podstawie powyższych danych można oszacować różnice w śladzie węglowym dwóch wariantów budynku biurowego o powierzchni 10 000 m². Wariant A zakłada zastosowanie cementu o niskiej emisyjności (GWP = 417 kg CO₂e/t), płyt gipsowo-kartonowych o GWP = 1,17 kg CO₂e/m² oraz izolacji termicznej o GWP = 0,56 kg CO₂e/m² (wartości minimalne z tabeli 2). Wariant B opiera się na materiałach o wyższych wskaźnikach – cement 1150 kg CO₂e/t, płyty 3,50 kg CO₂e/m², izolacja 2,31 kg CO₂e/m² (wartości maksymalne). Przy założeniu typowych ilości materiałów dla budynku biurowego (np. 12 000 m³ betonu, 80 000 m² płyt gipsowych, 10 000 m² izolacji) różnica w samym etapie produkcji (A1–A3) może wynosić nawet kilka tysięcy ton CO₂e. Pełna analiza obejmująca także transport (A4–A5), użytkowanie (B1–B7) oraz koniec życia (C1–C4) wymagałaby jednak szczegółowego bilansu materiałowego i scenariuszy eksploatacyjnych (SoustVerdaguer i in., 2023).

Przykład ten ilustruje, że wybór materiałów na podstawie zweryfikowanych deklaracji środowiskowych może istotnie obniżyć całkowity współczynnik GWP budynku, nawet przy identycznej charakterystyce energetycznej. Jednocześnie pokazuje, że w praktyce hiszpańskiej dostępność EPD dla wszystkich kategorii produktów jest nadal niewystarczająca do przeprowadze-





Kategoria produktu	Liczba EPD	Średni GWP (kg CO ₂ e na FU)	Zakres GWP (min-max)	Uwzględnione moduły LCA
Cement	10	734 kg CO ₂ e/t	417–1150 kg CO ₂ e/t	A1-A3
Płyty gipsowo-kartonowe	64	3,81 kg CO ₂ e/m ²	1,17–35,0 kg CO ₂ e/m ²	A1-A3, C2, C3, C4, D
Izolacja termiczna	35	1,42 kg CO ₂ e/m ²	0,56–23,1 kg CO ₂ e/m ²	A1-A3, C2, C3, C4, D
Oktładziny	42	b.d.	b.d.	A1-A3, (część A4-A5)
Płytki ceramiczne	17	2,59 kg CO ₂ e/m ²	1,10–7,69 kg CO ₂ e/m ²	A1-A3, B2, C2, C3, C4, D
Stal zbrojeniowa	18	2181 kg CO ₂ e/t	533–6000 kg CO ₂ e/t	A1-A3, A4, A5, C2, C4, D

Tabela 2. Zestawienie średnich wartości GWP dla wybranych kategorii produktów budowlanych na podstawie hiszpańskich EPD

Źródło: opracowanie własne na podstawie SoustVerdaguer i in. (2023)

nia pełnej oceny całego budynku, bo brakuje danych dla instalacji, systemów wentylacyjnych czy wyrobów specjalistycznych (SoustVerdaguer i in., 2023, s. 12–13).

Nowe brzmienie normy EN 15978 – zmiany wprowadzone w 2026 r.

Dotychczas obowiązująca norma EN 15978 z 2011 r., stanowiąca podstawę metodyczną dla oceny środowiskowej budynków, została zastąpiona nowym wydaniem – EN 15978:2026, które udostępniono w marcu 2026 r. Dokument ten wyznacza obecnie ramy dla obliczeń realizowanych w związku z wymaganiami dyrektywy 2024/1275.

Rewizja normy przynosi szereg modyfikacji w stosunku do poprzedniego wydania. Przede wszystkim rozszerzono zakres stosowania przepisów. Nowe zasady obejmują nie tylko budynki nowe, ale także obiekty istniejące oraz przedsięwzięcia modernizacyjne. Wprowadzono ponadto wymóg uwzględniania w dokumentacji projektowej aspektów związanych z gospodarką o obiegu zamkniętym, co ma sprzyjać ograniczeniu negatywnego oddziaływania na środowisko poprzez lepsze gospodarowanie surowcami.

Istotną zmianą jest również ujednolicenie sposobu pozyskiwania i agregowania danych. Nowa norma nakazuje korzystanie z deklaracji środowiskowych wyrobów (EPD) oraz ich modułów informacyjnych, opracowywanych zgodnie z wymogami EN 15804:2012+A2:2019. Jednocześnie doprecyzowano granice systemu oceny, zasady obliczeniowe oraz katalog stosowanych wskaźników. Ma to zapewnić spójność i porównywalność wyników uzyskiwanych dla różnych obiektów, przy czym podstawą obliczeń pozostają zweryfikowane źródła danych.

Przewidziano następujący harmonogram wdrażania nowelizacji:

- ratyfikacja normy nastąpiła 24 listopada 2025 r.;
- udostępnienie dokumentu miało miejsce 25 marca 2026 r.;
- publikacja na poziomie krajowym przewidziana jest na 30 września 2026 r.;
- wydanie z 2011 r. zostanie całkowicie wycofane z dniem 31 marca 2028 r.

Oznacza to, że EN 15978:2026 jest już dostępna do stosowania, a poprzednia wersja zachowuje moc obowiązującą jedynie do końca marca 2028 r. Okres ten zbiega się z terminem, od któ-

Wojciech Jan Konieczny

PORADNIK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI CZ. 2

Autor: Wojciech Jan Konieczny
ISBN: 978-83-64094-93-4
Rok wydania: 2025
Oprawa: twarda
Producent: Grupa Medium

CENA* 95 zł **80zł**
DLA PRENUMERATORÓW

POLECAMY!

Redakcja miesięcznika „Administrator i Menedżer Nieruchomości” zaprasza do zapoznania się z 2 częścią „PORADNIKA ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI”, autorstwa Wojciecha Jana Koniecznego.

Druga część cenionego „Poradnika”, skierowana jest do osób związanych zawodowo z branżą zarządzania nieruchomościami. Ta profesjonalnie przygotowana publikacja naszpikowana praktyczną wiedzą jest niezbędnikiem w pracy zarządcy i administratora. Stanowi podręczne vademecum, w którym na ok. 430 stronach zebrano najważniejsze informacje dotyczące BHP w nieruchomościach, instrukcji obiektowych – w tym m.in. eksploatacji budynku, BHP, środowiskowych, p.poż., protokołów zdawczo-odbiorczych. W „Poradniku” także nowe instrukcje dotyczące prawidłowego użytkowania m.in. pomp ciepła, fotowoltaiki, a także ładowarek do samochodów elektrycznych. Ponadto wytyczne na wypadek ataków terrorystycznych i działań wojennych, instrukcje ewakuacyjne, odpowiedzialność zarządcy oraz obowiązek informacyjny dotyczący miejsc ukrycia i schronów w zarządzanych nieruchomościach.

DYSTRYBUCJA

Sprzedaż detaliczna i hurtowa za pośrednictwem Księgarni Grupy MEDIUM

elektrotechnika
instalacje
budownictwo

**Księgarnia Techniczna
Grupa MEDIUM**

ul. Karłowicza 18, 04-112 Warszawa
tel.: 22 512 60 60
e-mail: eib@ksiegarniatechniczna.com.pl

www.ksiegarniatechniczna.com.pl

Partnerzy publikacji:



regu wymóg ujawniania współczynnika globalnego ocieplenia dla budynków stanie się powszechnie obowiązujący. W związku z powyższym uczestnicy procesu budowlanego, czyli zarówno projektanci, jak i inwestorzy oraz producenci wyrobów budowlanych, powinni niezwłocznie zapoznać się z nowymi regulacjami i dostosować do nich swoje praktyki zawodowe.

Scenariusze cyklu życia budynku według EN 15978

Istotnym elementem inwestycyjnej oceny środowiskowej budynku zgodnie z normą EN 15978 jest opracowanie **scenariuszy cyklu życia**. Jest to kompleksowy sposób opisu analizy scenariuszowej obiektu budowlanego, uwzględniający jego oddziaływanie na środowisko i wykorzystanie zasobów naturalnych (EN 15978:2011; EN 15978:2026).

Aby przygotować scenariusz zgodnie z normą, należy zebrać informacje i założenia dotyczące przyszłych wydarzeń związanych z cyklem życia budynku. Ważne jest również uwzględnienie zmian klimatycznych i ich wpływu na budynki. Przygotowanie scenariusza wymaga analizy danych klimatycznych, prognoz ekspertów oraz oceny potencjalnych działań i środków, które mogą wpłynąć na przyszłą wydajność budynku (EN 15978:2026).

Przygotowanie scenariuszy cyklu życia budynku jest szczególnie istotne w kontekście ubiegania się o środki z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) oraz innych programów unijnych. Jednym z kluczowych kryteriów przy weryfikacji wniosków o dofinansowanie są różnego rodzaju oceny środowiskowe, w tym:

- analiza ryzyk wynikających ze zmian klimatu,
- obliczenie śladu węglowego w cyklu życia budynku (współczynnika GWP),
- opracowanie scenariuszy klimatycznych,
- opracowanie scenariusza inwestycji zgodnie z PN-EN 15978 (KPO, wytyczne programów unijnych).

Scenariusze umożliwiają identyfikację najbardziej korzystnych rozwiązań projektowych i konstrukcyjnych, które prowadzą do długotrwałych i efektywnych budynków. Pozwalają na analizę różnych materiałów, technologii i strategii, aby wybrać te, które mają najmniejszy wpływ na środowisko przy jednoczesnym zapewnieniu optymalnej wydajności. Ponadto dostarczają wiarygodnych informacji na temat wpływu budynku na środowisko i innych aspektów zrównoważonego rozwoju, co umożliwia efektywną komunikację z interesariuszami (EN 15978:2026).

Znaczenie regulacji dla procesu inwestycyjnego i perspektywy wdrożeniowe

Wprowadzenie obowiązku obliczania współczynnika GWP nie powinno być rozpatrywane wyłącznie przez pryzmat nowych obowiązków dokumentacyjnych. Analiza art. 7 dyrektywy prowadzi do wniosku, że raportowanie stanowi jedynie pierwszy element projektowanego systemu ograniczania emisji gazów cieplarnianych w sektorze budownictwa. Potwierdza to w szczególności art. 7 ust. 5, który zobowiązuje państwa członkowskie do opracowania krajowych planów działania określających sposób wprowadzenia maksymalnych wartości granicznych całkowitego współczynnika GWP dla nowych budynków (Dyrektywa 2024/1275, art. 7 ust. 5).

Z punktu widzenia procesu inwestycyjnego oznacza to zmianę momentu, w którym podejmowane są decyzje mające wpływ na środowiskowe właściwości budynku. Dotychczas zasadniczym przedmiotem analiz pozostawały rozwiązania wpływające na charakterystykę energetyczną gotowego obiektu. Metodyka Whole Life Carbon przesuwają punkt ciężkości na wcześniejsze etapy procesu inwestycyjnego. Znaczenia nabiera dobór materiałów budowlanych, sposób ich wytworzenia, długość łańcuchów dostaw,

możliwość późniejszej wymiany elementów budynku oraz ich zagospodarowania po zakończeniu eksploatacji.

Nie oznacza to jednak, że współczynnik GWP zastępuje świadectwo charakterystyki energetycznej lub systemu certyfikacji środowiskowej. Instrumenty te odnoszą się do odmiennych aspektów funkcjonowania budynku. Charakterystyka energetyczna odpowiada na pytanie, jak efektywnie budynek wykorzystuje energię podczas użytkowania. Analiza GWP odpowiada natomiast na pytanie, jaki wpływ na klimat wywarła inwestycja jako całość, począwszy od pozyskania surowców aż do zakończenia cyklu życia budynku.

Na dzień sporządzenia niniejszego opracowania trudno przesądzić, w jaki sposób poszczególne państwa członkowskie wdrożą mechanizmy egzekwowania wartości granicznych współczynnika GWP. Sama dyrektywa nie określa skutków prawnych przekroczenia przyszłych limitów, pozostawiając państwom członkowskim swobodę w zakresie wyboru odpowiednich instrumentów prawnych. Nie zmienia to jednak faktu, że kierunek regulacji został jednoznacznie wyznaczony. Przedmiotem oceny środowiskowej nowych budynków nie będzie wyłącznie ich efektywność energetyczna, lecz całkowity wpływ inwestycji na klimat w całym cyklu życia (Dyrektywa 2024/1275, art. 7).

Literatura

1. Daly, H.E. (1996). *Beyond Growth: The Economics of Sustainable Development*. Beacon Press.
2. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (wersja przekształcona). Dz. Urz. UE L z 8.05.2024.
3. EN 15804:2012+A2:2019. *Sustainability of construction works – Environmental product declarations – Core rules for the product category of construction products*. CEN.
4. EN 15978:2011. *Sustainability of construction works – Assessment of environmental performance of buildings – Calculation method*. CEN.
5. EN 15978:2026. *Sustainability of construction works – Assessment of environmental performance of buildings – Requirements and guidance*. CEN/TC 350.
6. ESRS E1. (2023). *European Sustainability Reporting Standards – Climate change*. Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2772.
7. Georgescu-Roegen, N. (1971). *The Entropy Law and the Economic Process*. Harvard University Press.
8. GHG Protocol. (2004). *Corporate Accounting and Reporting Standard*. World Resources Institute/World Business Council for Sustainable Development.
9. IPCC. (2022). *Climate Change 2022: Mitigation of Climate Change. Contribution of Working Group III to the Sixth Assessment Report*. Cambridge University Press.
10. Level(s). (2021). *European framework for sustainable buildings*. European Commission.
11. Ministerstwo Rozwoju i Technologii. (2023, styczeń). *Poradnik dla inwestorów realizujących inwestycje mieszkaniowe finansowane z udziałem środków KPO. Potwierdzanie zgodności z regulacją DNSH*. Warszawa. <https://www.gov.pl/attachment/41e33649-10e9-45e6-9d73-038122eed938>
12. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych.
13. SoustVerdaguer, B., Palumbo, E., Llatas, C., Velasco Acevedo, A., Fernández Galvéz, M.D., Hoxha, E., & Passer, A. (2023). The Use of Environmental Product Declarations of Construction Products as a Data Source to Conduct a Building LifeCycle Assessment in Spain. *Sustainability*, 15(2), 1284.
14. Traktat o Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana). Dz.U. C 202 z 7.06.2016
15. WCED (World Commission on Environment and Development). (1987). *Our Common Future*. Oxford University Press.



POLSKI NAJEM W KLINCZU

– ochrona lokatorów czy paraliż rynku?

Polski rynek najmu zaczyna się zacinać. Właściciele mieszkań coraz częściej rezygnują z wynajmu lub podnoszą wymagania wobec najemców, wskazując na rosnące ryzyko i trudności z odzyskaniem lokalu w sytuacji, gdy najemca przestaje płacić i mimo to nadal zajmuje mieszkanie. Z drugiej strony, państwo utrzymuje silną ochronę lokatorów. Efekt? Mniej mieszkań na rynku, wyższe czynsze najmu i rosnące napięcia między stronami.

Rynek najmu w Polsce od lat działa w logice konfliktu, a nie zaufania. Właściciele obawiają się problemów z niepłacącymi lokatorami i długiego odzyskiwania mieszkań. Najemcy z kolei trafiają na rynek pełen niejasnych zasad, nierównych standardów i patologii – od zatrzymywanych bez przyczyny kaucji, po próby nieformalnych eksmisji – komentuje Jarosław Jędrzyński.

I właśnie dlatego debata o ustawie o ochronie praw lokatorów nie jest dziś sporem wyłącznie o to, kto ma rację: właściciel czy najemca. To jest debata o tym, czy Polska chce wyjść z klinczu, w którym od lat tkwi rynek najmu, czy dalej będzie funkcjonować w modelu konfliktu, niskiego zaufania i rynkowych patologii: niewypłacalnych najemców, nieuczciwych wynajmujących odmawiających zwrotu kaucji, „dzikich lokatorów”, „dzikich eksmisji”, słabych standardów i niskiej transparentności.

Z relacji Jana Dziekońskiego, ekonomisty, który uczestniczył w spotkaniu Parlamentarnego Zespołu ds. Sytuacji Najemców i brał udział w rozmowie z trzech perspektyw: ekonomisty, najemcy i wynajmującego, wynika, że dyskusja nie sprowadzała się do ideologicznego okładania się hasłami, tylko dotyczyła praktycznych barier rynku: dostępności danych o czynszach, skali najmu, problemów z egzekwowaniem płatności, zniszczeń mieszkań, kosztów najmu okazjonalnego, jakości lokali i trudności z weryfikacją drugiej strony transakcji.

To ważne, bo dokładnie tu leży sedno sprawy: polski rynek najmu jest nieefektywny po obu stronach. Najemcy nie ufają wynajmującemu, wynajmujący nie ufają najemcom, a państwo przez lata nie zbudowało systemu, który to ryzyko cywilizuje.

Problem istnieje naprawdę

Wokół projektu pojawiają się mocne liczby. Mówi się o 1,8 mln pustostanów w Polsce, a w debacie medialnej wraca też liczba nawet 100 tys. pustych mieszkań w Warszawie, opierana m.in. na szacunkach zużycia energii.

Tylko że te liczby trzeba traktować bardzo ostrożnie. Sto tysięcy pustostanów w Warszawie brzmi bardziej jak głośny symbol problemu niż twardy obraz rynku. Niskie zużycie prądu nie oznacza automatycznie, że lokal jest gotowy do wynajęcia i sztucznie wycofany z rynku przez przestraszonego właściciela. W tej kategorii mieszczą się też mieszkania w remoncie, lokale trzymane inwestycyjnie, mieszkania odziedziczone i nieuregulowane prawnie, nieruchomości używane okresowo albo po prostu źle uchwycone przez metodologię.

Podobnie z liczbą 1,8 mln pustostanów w Polsce. Nawet jeśli duża liczba niezamieszkałych lokali funkcjonuje w statystyce, nie znaczy to, że tyle mieszkań da się „wrzucić na rynek” po jednej nowelizacji ustawy. Znaczna część tego zasobu jest poza realnym obiegiem najmu: z powodu lokalizacji, stanu technicznego, spo-

rów własnościowych, barier spadkowych czy ekonomicznej nieoptyczności remontu.

Ale byłoby też błędem zbywać temat. Z tego, że nie każda głośna liczba jest precyzyjna, nie wynika, że problem nie istnieje.

Największa słabość rynku?

Najbardziej podstawową nieefektywnością polskiego rynku najmu jest dziś asymetria ochrony i egzekwowalności uprawnień stron. Właściciel ponosi ciężar finansowy związany z utrzymaniem mieszkania, kredytem, opłatami i ryzykiem zniszczeń, ale gdy pojawia się problem, odzyskanie lokalu i roszczeń jest często wolne, kosztowne i niepewne. To zniechęca część właścicieli do wynajmu, zwiększa selekcję kandydatów, podnosi depozyty i czynsze najmu oraz ogranicza podaż.

Ale ten obraz jest niepełny, jeśli przemilczy się drugą stronę. Równie prawdziwe jest to, że wielu najemców porusza się po rynku bez jasnych standardów, bez prostych narzędzi weryfikacji wynajmującego, bez jednolitych wzorów dokumentów i bez poczucia przewidywalności. To właśnie było jednym z ważnych wątków sejmowej dyskusji, na który zwracał uwagę Jan Dziekoński: potrzebne są nie tylko sprawniejsze reguły egzekwowania prawa, ale też większa przejrzystość, standaryzacja i odbudowa zaufania.

Wyjście z klinczu: więcej niż zmiana przepisów

W opinii analityków stawką tej debaty jest to, czy polski rynek najmu wyjdzie z obecnego klinczu. Albo zacznie funkcjonować w oparciu o większą przewidywalność, lepszą egzekwowalność prawa i wyższe standardy, albo pozostanie rynkiem wysokiego ryzyka, niskiego zaufania i ograniczonej podaży mieszkań.

Toczyć się na ten temat dyskusja parlamentarna, która pokazuje, że potrzebne są rozwiązania kompleksowe, bo rynek jako całość działa zbyt słabo, by efektywnie służyć komukolwiek.

Jak wskazują eksperci, dalszy rozwój rynku najmu w Polsce będzie zależał od znalezienia równowagi między ochroną lokatorów a zwiększeniem bezpieczeństwa inwestowania w mieszkania na wynajem.

Na koszty tej nieefektywności w największym stopniu narażeni są jednak sami najemcy – *Za nieefektywność rynku, przepisów, a zwłaszcza za obopólną nieufność stron tego rynku płacą głównie najemcy – w postaci wyższych czynszów, ze względu na to, że nie wszystkie potencjalne mieszkania na wynajem trafiają na ten rynek. Dodatkowo płacą premię „za ryzyko” – w postaci kosztów zawierania umów najmu okazjonalnego – czy ubezpieczeń. To też pogarsza dochody wynajmujących, bo często to oni za to dopłacają. Tak naprawdę nikomu nie zależy na utrzymywaniu takiej sytuacji* – wskazuje ekonomista Jan Dziekoński.

Jak podkreśla, rozwiązaniem nie jest wyłącznie zmiana przepisów: – *Ustawą nie zbudujemy zaufania. Konieczna jest edukacja o wzajemnych prawach i obowiązkach, np. w zakresie rozliczania kaucji, dobre standardy umów najmu, ale też i protokołów zdawczo-odbiorczych, a także kilka ułatwień w zakresie egzekwowania tych praw. Szczegrze – najwięcej tu pola do popisu dla organizacji zrzeszających wynajmujących (Stowarzyszenie Mieszkanicznik), jak i najemców (Stowarzyszenie Najemców) – to te organizacje powinny wspólnie powyższe standardy wypracować i edukować uczestników rynku. Państwo powinno w tym nie przeszkadzać, tylko dać narzędzia wspierające – a przeżytki z Ustawy o ochronie praw lokatorów dostosować do obecnych potrzeb rynku* – podsumowuje Dziekoński.

/za: RynekPierwotny.pl/



TO NIE TYLKO WYGODA

– jak windy zmieniają nasze życie?

Winda to urządzenie, o którym większość z nas na co dzień nawet nie myśli – dopóki się nie zepsuje. Trudno sobie przecież wyobrazić współczesne życie bez niej. Dźwig osobowy jest jednym z tych udogodnień, które zrewolucjonizowały transport pionowy ludzi. Od wieżowców po bloki mieszkalne, od szpitali po centra handlowe – windy stały się nieodłącznym elementem nowoczesnej infrastruktury. Ich przydatność w codziennym życiu jest ogromna, choć często niedoceniana.

Najbardziej oczywistą zaletą windy jest wygoda. Zamiast wspinać się po schodach na dziesiąte piętro, wystarczy nacisnąć guzik. To nie tylko komfort, ale też ogromna oszczędność czasu – zwłaszcza w dużych budynkach biurowych, gdzie codziennie tysiące osób przemieszczają się między piętrami. Winda pozwala na sprawne funkcjonowanie całych instytucji, a także firm, w których mobilność pracowników ma ogromny wpływ na efektywność pracy. W Polsce obowiązuje tzw. ustawa o dostępności, która wymaga, by nowe budynki użyteczności publicznej były wyposażone w windy lub platformy umożliwiające pokonywanie różnic wysokości. Dzięki temu coraz więcej miejsc staje się przyjaznych wszystkim użytkownikom, niezależnie od wieku czy sprawności fizycznej.

Znaczenie wind w eliminacji barier architektonicznych

Windy nie tylko wspomagają przemieszczanie w budynkach wysokościowych czy dużych instytucjach. Nie można zapomnieć o aspekcie społecznym. Winda to często klucz do samodzielności dla osób starszych, z niepełnosprawnościami czy rodziców z wózkami dziecięcymi. Dzięki niej budynki stają się dostępne dla każdego. To nie tylko udogodnienie, ale również element równości i integracji społecznej – każdy ma prawo do swobodnego poruszania się. Windy odgrywają kluczową rolę w zapewnieniu równego dostępu do przestrzeni publicznej. Mimo postępu technologicznego i zmian prawnych w Polsce wciąż istnieje wiele starszych budynków mieszkalnych pozbawionych wind. Mieszkańcy tych bloków – szczególnie osoby starsze, chore lub z niepełnosprawnościami – często nazywani są „więźniami czwartego piętra”. To ludzie, którzy z powodu braku windy od lat nie wychodzą z do-

mu, ponieważ zejście po kilkudziesięciu schodach jest dla nich zbyt trudne lub wręcz niemożliwe. W ostatnich latach w Polsce coraz częściej mówi się o potrzebie rozwiązania tego problemu systemowo. Trwa dyskusja nad projektem ustawy, która zobowiązywałaby wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe do dobudowy wind w istniejących budynkach (w określonych sytuacjach), szczególnie tych powyżej trzech kondygnacji. To pokazuje, jak ogromne zna-



Fot. 1. Winda po pełnej modernizacji fot. Winda-Warszawa



Fot. 2. Dobudowany szyb oraz zamontowany dźwig, ul. Grójecka 109, Warszawa

fot. Winda-Warszawa



czenie ma dostęp do windy – nie tylko dla komfortu, ale przede wszystkim dla poczucia wolności.

Jakość ma znaczenie – winda na długie lata

Choć windy są urządzeniami nowoczesnymi i bezpiecznymi, ich niezawodność w dużej mierze zależy od jakości wykonania oraz regularnej konserwacji. Konstrukcja windy musi być wykonana z materiałów odpornych na zużycie i uszkodzenia, ponieważ codziennie korzystają z niej setki, a czasem tysiące osób. Równie ważne jest zabezpieczenie wind przed aktami wandalizmu. Niestety, w niektórych budynkach windy są narażone na zarysowania, graffiti, wyłamywanie przycisków czy niszczenie paneli sterujących. Takie zachowania nie tylko powodują straty finansowe, lecz także mogą prowadzić do awarii i zagrożenia dla pasażerów. Producenci coraz częściej stosują wzmocnione materiały – stal nierdzewną, szkło hartowane czy panele odporne na uszkodzenia mechaniczne, a w niektórych windach montowane są kamery monitoringu. Odpowiednia konstrukcja i ochrona windy to inwestycja w bezpieczeństwo, trwałość i komfort wszystkich użytkowników. Dbłość o stan techniczny oraz reagowanie na wszelkie oznaki wandalizmu to obowiązek nie tylko administratorów budynków, ale i codziennych użytkowników tych urządzeń. Odpowiednia konstrukcja, dbłość o jakość i ochrona przed wandalizmem sprawiają, że windy mogą służyć bezpiecznie przez wiele lat. W codziennym pośpiechu warto docenić ten cichy, stalowy środek transportu – bo to właśnie on czyni nasze życie wygodniejszym, łatwiejszym i bardziej dostępnym.

Winda to coś znacznie więcej niż tylko urządzenie do transportu pionowego. To symbol postępu technologicznego, komfortu i dostępności, który ułatwia życie milionom ludzi każdego dnia. Umożliwia funk-

**NIEZAWODNOŚĆ WINDY
W DUŻEJ MIERZE ZALEŻY
OD JAKOŚCI JEJ WYKONANIA
ORAZ REGULARNEJ
KONSERWACJI.**

cjonowanie nowoczesnych miast, wspiera osoby o ograniczonej mobilności i przyczynia się do ochrony środowiska poprzez energooszczędne rozwiązania. Jednocześnie pamiętajmy o tych, którzy wciąż nie mają do niej dostępu, czyli o tzw. „więźniach czwartego piętra”.



Fot. 3. Stan istniejący – przed przebudową poziomu 0, ul. Magellana 14, Warszawa

fot. Winda-Warszawa



Fot. 4. Stan po przebudowie na poziomie 0, ul. Magellana 14, Warszawa

fot. Winda-Warszawa

Winda-Warszawa sp. z o.o. – lider w zakresie dobudowy szybów windowych

Jedną z firm, które specjalizują się w produkcji, modernizacji wind oraz dobudowie szybów windowych (murowanych, żelbetowych, jak i konstrukcji stalowych), jest Winda-Warszawa sp. z o.o.

Firma ta ma wieloletnie doświadczenie w realizacjach na terenie całej Polski, dostosowując rozwiązania do potrzeb klienta oraz specyfiki budynku. Dzięki nowoczesnym

technologiom i elastycznemu podejściu, Winda-Warszawa sp. z o.o. pomaga eliminować bariery architektoniczne, oferując kompleksową obsługę – od projektowania, poprzez uzyskiwanie niezbędnych pozwoleń, aż po finalną instalację windy.

Podsumowując, instalacja windy w starszych budynkach, choć trudna i kosztowna, jest istotnym krokiem w kierunku modernizacji osiedli mieszkaniowych w Polsce. Winda-Warszawa sp. z o.o. stanowi doskonały przykład firmy, która pomaga w realizacji tego celu, oferując rozwiązania dostosowane do potrzeb różnych grup mieszkańców, w tym osób starszych, niepełnosprawnych oraz rodzin z małymi dziećmi. 📌

reklama



WINDA – WARSZAWA Sp. z o.o.
ul. Surowieckiego 12
02-784 Warszawa
tel.: 22 750 39 14 wew. 135
e-mail: info@winda.com.pl



WYKORZYSTANIE AI W ZARZĄDZANIU I OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI

– analiza ryzyk prawnych, operacyjnych i etycznych



dr Maciej Kamiński

doktor nauk społecznych (specjalizacja: zarządzanie publiczne), zarządca nieruchomości/ekspert rynku nieruchomości www.maciejkaminski.com

Implementacja narzędzi opartych na AI w sektorze nieruchomości otwiera nowe perspektywy optymalizacji procesów zarządczych, jednocześnie generuje nieznane dotychczas wyzwania natury prawno-etycznej. Niniejszy artykuł przedstawia kluczowe ryzyka związane z wykorzystaniem algorytmów, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony danych osobowych, wiarygodności informacji oraz odpowiedzialności zawodowej zarządców i pośredników.

Sektor nieruchomości, z natury rzeczy oparty na przetwarzaniu ogromnych wolumenów danych oraz relacjach o charakterze powierniczym, staje obecnie w obliczu transformacji cyfrowej napędzanej przez generatywną sztuczną inteligencję (GenAI). Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1689, ustanawiające zharmonizowane przepisy dotyczące sztucznej inteligencji (tzw. AI Act) wprowadza definicję systemu AI jako systemu opartego na maszynach, zaprojektowanego do działania z różnymi poziomami autonomii, który może, dla celów wyraźnych lub dorozumianych, generować wyniki takie jak przewidywania, treści, zalecenia lub decyzje. W kontekście pracy administratora, zarządcy czy menedżera nieruchomości implementacja takich systemów dotyczy najczęściej analizy umów najmu, automatyzacji komunikacji z najemcami, predykcji kosztów eksploatacyjnych, a także wsparcia w procesach marketingowych. Należy jednak z całą stanowczością podkreślić, że zastosowanie zaawansowanych algorytmów nie zwalnia profesjonalistów z obowiązku zachowania należytej staranności. W praktyce zatem zarządca nieruchomości ponosi pełną, obiektywną odpowiedzialność za rezultaty pracy wygenerowane przez powierzone mu narzędzia cyfrowe. Delegowanie zadań analitycznych czy redakcyjnych na systemy AI nie stanowi przesłanki egzoneracyjnej (odpowiedzialności na zasadzie ryzyka) w przypadku wystąpienia szkody po stronie wspólnoty mieszkaniowej, inwestora czy najemcy.

Iluzja wiedzy: zjawisko halucynacji a rygoryzm odpowiedzialności zawodowej

Jednym z najbardziej krytycznych zagrożeń związanych z użytkowaniem wielkich modeli językowych (LLM), takich jak ChatGPT, Claude czy Gemini, jest zjawisko tzw. halucynacji. W ujęciu technicznym oznacza ono generowanie przez model odpowiedzi, które są składniowo i gramatycznie poprawne, a w swoim tonie wysoce przekonujące, lecz faktograficznie fałszywe lub pozbawione logicznego związku z danymi wejściowymi. Algorytmy te nie „rozumieją” tekstu w znaczeniu kognitywnym; operują na rachunku prawdopodobieństwa wystąpienia po sobie określonych ciągów

znaków (tokenów). Innymi słowy, modele językowe można traktować jako modele statystyczne, które generują treść na podstawie najbardziej prawdopodobnych słów, jakie występują po sobie. Dla zarządcy nieruchomości opieranie się na niesprawdzonych wynikach pracy AI rodzi poważne implikacje prawne. Przykładowo, wykorzystanie algorytmu do sporządzenia projektu uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub odpowiedzi na roszczenia lokatora z tytułu wad fizycznych lokalu może skutkować wygenerowaniem treści powołujących się na nieistniejące orzecznictwo Sądu Najwyższego lub zdezaktualizowane przepisy Ustawy o własności lokali. Brak rygorystycznego *fact-checkingu* i weryfikacji krzyżowej ze źródłami prawa powszechnie obowiązującego (np. w systemach informacji prawnej) prowadzi bezpośrednio do naruszenia standardów wykonywania zawodu.

Skutkiem takiego zaniechania może być odpowiedzialność odszkodowawcza zarządcy na zasadach ogólnych (art. 471 KC) z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Przekazanie klientowi błędnej porady lub wadliwie sformułowanego dokumentu, wygenerowanego przez AI i niepoddanego krytycznej rewizji ludzkiej (tzw. zjawisko *human-in-the-loop*), stanowi rażące niedbalstwo. Zasady bezpiecznego wykorzystania wymagają wdrożenia wewnętrznych procedur wielostopniowej weryfikacji. Sztuczna inteligencja w analizie prawnej i technicznej nieruchomości powinna pełnić wyłącznie funkcję surowego agregatora koncepcji, nigdy zaś ostatecznej wyroczni merytorycznej.

Chmury obliczeniowe i publiczne modele AI jako wektory wycieku danych

Kolejnym obszarem obciążonym systemowym ryzykiem jest bezpieczeństwo informacji oraz poufność danych. Praktyka rynkowa pokazuje rosnącą tendencję do wprowadzania (tzw. wklejania w *prompty*) wrażliwych danych operacyjnych do publicznie dostępnych interfejsów modeli językowych. Zarządcy nieruchomości, w celu przyspieszenia pracy, nierzadko zlecają algorytmom analizę arkuszy kalkulacyjnych zawierających zestawienia zaległości czynszowych, projekty budżetów wspólnot mieszkaniowych czy skany niezanonimizowanych aktów notarialnych. Tego rodzaju działanie stanowi wielopłaszczyznowe naruszenie prawa. Po pierwsze, dane te trafiają na serwery dostawców usług chmurowych, najczęściej podmiotów z siedzibą poza Europejskim Obszarem Gospodarczym, co rodzi problemy na gruncie transferu danych do państw trzecich. Po drugie, zgodnie z politykami prywatności wielu komercyjnych modeli AI (w wersjach darmowych lub podstawowych), dane wprowadzane przez użytkowników mogą być wykorzystywane do dalszego trenowania algorytmów. Oznacza to, że specyficzne, poufne informacje finansowe konkretnej wspólnoty mieszkaniowej lub szczegóły komercyjne umowy najmu mogą zostać w przyszłości odtworzone jako wynik zapytania innego użytkownika w innej części globu. Z perspektywy prawa cywilnego oraz Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (art. 11), tego typu wyciek może stanowić naruszenie tajemnicy przedsiębiorstwa, skutkując odpowiedzialnością odszkodowawczą oraz utratą reputacji. Aby zmitygować to ryzyko, podmioty zarządzające nie-



ruchomościami muszą wdrożyć bezwzględny zakaz wprowadzania jakichkolwiek danych osobowych (w tym imion, nazwisk, numerów ksiąg wieczystych pozwalających na identyfikację podmiotu) oraz danych finansowych do publicznych wersji systemów GenAI. Alternatywą, spełniającą standardy bezpieczeństwa, jest implementacja zamkniętych instancji AI w środowisku korporacyjnym, gdzie dostawca usługi gwarantuje (w ramach klauzul umownych) brak wykorzystania danych wejściowych do trenowania modeli oraz pełną zgodność ze standardem SOC 2 i ISO 27001.

Rejestrowanie i transkrypcja spotkań a reżim RODO i prawo do prywatności

Powszechnym zjawiskiem w pracy menedżerów stało się wykorzystywanie tzw. asystentów spotkań opartych na AI (np. zintegrowanych z platformami MS Teams, Zoom czy Google Meet), których zadaniem jest nagrywanie, transkrybowanie i tworzenie automatycznych podsumowań zebrań np. wspólnot mieszkaniowych czy negocjacji z kontrahentami. Choć narzędzia te radykalnie zwiększają efektywność administracyjną, ich użycie wkracza w wysoce wrażliwy obszar ochrony danych osobowych, regulowany przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO). Należy podnieść, że głos ludzki, podobnie jak wizerunek, stanowi daną osobową, a w niektórych kontekstach technologicznych (gdy system pozwala na unikalną identyfikację osoby) przetwarzanie to może zbliżyć się do kategorii danych biometrycznych. Rejestrowanie i transkrybowanie spotkania przez algorytmy AI bezwzględnie wymaga legalnej podstawy przetwarzania zdefiniowanej w art. 6 ust. 1 RODO. Najwłaściwszą przesłanką w tego typu relacjach jest zgoda osoby, której dane dotyczą [art. 6 ust. 1 lit. a RODO]. Zgoda ta musi być dobrowolna, konkretna, świadoma i jednoznaczna. Poważnym błędem i naruszeniem przepisów jest ciche dołączanie bota transkrybującego do wirtualnego pokoju spotkań bez wyraźnego komunikatu i uzyskania potwierdzenia od wszystkich uczestników. Co więcej, administrator (w tym przypadkiem zarządca nieruchomości) ma obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 RODO, obejmujący konieczność poinformowania uczestników o fakcie przetwarzania ich danych przez zautomatyzowane systemy, celu tego przetwarzania (np. sporządzenie protokołu zebrania) oraz okresie retencji tych danych. W kontekście etycznym należy zwrócić uwagę na problem tzw. wymuszonej zgody – właściciel lokalu, który odmawia zgody na nagrywanie zebrania przez AI, nie może z tego tytułu ponosić negatywnych konsekwencji ani zostać wykluczony z udziału w spotkaniu. Oznacza to, że menedżer musi być zawsze przygotowany na zapewnienie tradycyjnej, alternatywnej metody protokołowania.

Algorytmiczna manipulacja obrazem a granice dopuszczalnego marketingu nieruchomości

Rozwój algorytmów przetwarzania obrazu (np. Midjourney, DALL-E czy narzędzia wbudowane w programy graficzne) zrewolucjonizował marketing nieruchomości. Tzw. *wirtualny home staging*, generowanie wizualizacji architektonicznych z surowych rzutów czy optymalizacja oświetlenia na fotografiach to obecnie standard. Istnieje jednak cienka granica prawno-etyczna pomiędzy uatrakcyjnieniem oferty a wprowadzeniem potencjalnego nabywcy lub najemcy w błąd. Wykorzystanie AI do maskowania rzeczywistego stanu technicznego substancji budowlanej stanowi zasadnicze przekroczenie norm prawnych. Zastosowanie narzędzi typu *generative fill* (wypełnienie generatywne) w celu usunięcia ze zdjęcia pęknięć na elewacji, śladów zagrzybienia na ścianie czy infrastruktury przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku, wykracza poza ramy akceptowalnego marketingu. Takie działanie na gruncie Ustawy z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwi-

działaniu nieuczciwym praktykom rynkowym można zakwalifikować jako działanie wprowadzające w błąd, jeśli powoduje lub może spowodować podjęcie przez konsumenta decyzji dotyczącej umowy, której inaczej by nie podjął [art. 5 ust. 1]. Ponadto w obrocie cywilnoprawnym postępowanie się zmanipulowanym materiałem wizualnym w ofercie może rzutować na odpowiedzialność sprzedającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy [art. 556 i następne KC]. Zatajenie wady fizycznej nieruchomości poprzez ingerencję algorytmiczną stanowi działanie podstępne, co z kolei pozbawia sprzedawcę możliwości powołania się na terminy zawite do dochodzenia roszczeń przez kupującego [art. 568 §6 KC]. Etyczny i bezpieczny standard publikacji ofert wymaga, by wszelkie wizualizacje stworzone lub istotnie zmodyfikowane za pomocą AI (np. obrazujące potencjał adaptacyjny lokalu, a nie jego stan obecny) były wyraźnie, bezsprzecznie i jednoznacznie oznaczone w treści ogłoszenia z odpowiednim disclaimerem (oświadczeniem – adnotacją, że wskazane zdjęcia zostały zmodyfikowane z wykorzystaniem sztucznej inteligencji).

Fundamenty wdrożenia polityki AI w biurze zarządcy nieruchomości

Przedstawiona diagnoza ryzyk nie powinna prowadzić do całkowitej awersji technologicznej. Adaptacja systemów AI staje się wymogiem utrzymania konkurencyjności na rynku usług zarządzania nieruchomościami. Kluczem do bezpiecznej transformacji jest jednak instytucjonalizacja i ujęcie w ramy procedur procesu korzystania z nowoczesnych technologii. Każdy profesjonalny podmiot działający na rynku nieruchomości powinien wdrożyć wewnętrzną „Politykę korzystania ze sztucznej inteligencji”. Dokument ten, zintegrowany z polityką ochrony danych osobowych (Polityką Bezpieczeństwa Informacji), musi rygorystycznie określać autoryzowane narzędzia (tzw. białą listę aplikacji), typy danych wyłączone z możliwości przetwarzania w chmurze publicznej, procedury sprawdzania faktograficznego generowanych tekstów oraz reguły oznaczania materiałów marketingowych modyfikowanych algorytmicznie. Ponadto konieczne jest zapewnienie cyklicznych szkoleń dla personelu, ze szczególnym naciskiem na identyfikację zjawisk halucynacji i inżynierii społecznej z wykorzystaniem AI.

Nie uciekniemy od AI

Jak już wspomniano, ryzyka związane z korzystaniem z generatywnej sztucznej inteligencji nie powinny prowadzić do całkowitej rezygnacji z tego narzędzia. Biorąc pod uwagę skalę oraz dynamikę rewolucji AI, wydaje się, że od jej wpływu nie uciekniemy. W związku z tym należy pamiętać, że wdrażanie i korzystanie z tych narzędzi w firmie było przeprowadzone w sposób świadomy i odpowiedzialny. W tym czasie warto pamiętać o następujących kwestiach:

- **Implementacja norm wewnętrznych:** Mitygacja ryzyk prawnych wymaga przyjęcia przez biura zarządców restrykcyjnych polityk wewnętrznych (AI Governance), wyraźnie kategoryzujących dozwolone działania i zakazane praktyki operacyjne.
- **Zero zaufania w warstwie faktograficznej:** Złożone zagadnienia prawne, analizy techniczne budynków i spory ze wspólnotami mieszkaniowymi wymagają ludzkiej atestacji; narzędzia AI mogą pełnić funkcję asystenta redakcyjnego, lecz ostateczna odpowiedzialność cywilna i zawodowa zawsze spoczywa na licencjonowanym profesjonalście.
- **Priorytet transparentności:** Wszelkie interakcje z klientami, w których systemy AI uczestniczą w przetwarzaniu głosu (rejestratory spotkań) lub ingerują w postrzeganie stanu faktycznego (wizualizacje), muszą być poprzedzone wyraźnym komunikatem ostrzegawczym, zachowującym prawo podmiotu do wyrażenia sprzeciwu.



OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA LUB ZARZĄDCY DOMU JEDNORODZINNEGO



Jacek Frydryszak

*były prezes zarządu SM, licencjonowany zarządca
i pośrednik w obrocie nieruchomościami, lustrator*

Obowiązki właściciela domu jednorodzinnego w dużej części są tożsame z obowiązkami dotyczącymi budynków wielolokalowych, którymi z reguły zarządzamy. W spółdzielniach mieszkaniowych możemy mieć jednak do czynienia z sytuacją, w której to w zasobach spółdzielni znajdują się domy jednorodzinne, użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – w takim przypadku spółdzielnia jest zarówno właścicielem, jak i zarządcą takiego obiektu budowlanego.

Powstaje wówczas pytanie: po czyjej stronie leżą obowiązki wynikające z postanowień przepisów Prawa budowlanego, a w szczególności z treści art. 62 tej ustawy? Pytanie dla niektórych może wydawać się retoryczne – oczywiście taki obowiązek ma spółdzielnia mieszkaniowa. Z mojej praktyki wynika jednak, że ta oczywista oczywistość nie jest oczywista dla wszystkich osób zarządzających spółdzielniami mieszkaniowymi. Trzeba pamiętać, że na podstawie zapisów art. 62, ust. 2, pkt 1) obowiązek przeprowadzania kontroli budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie obejmuje zakresu wskazanego w art. 62, ust. 1, pkt 1), lit. a) tj., cytując: „(...) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (...)”. Swoją drogą zupełnie nie rozumiem tego wyłączenia, ale widocznie jakaś myśl ustawodawcy za tym stała. Wskazany wyżej zakres nie obejmuje również, na podstawie art. 62, ust. 2, pkt 2, lit. a), cytując: „obъекtów budowlanych: a) budownictwa zagrodowego i letniskowego, b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych oraz budynków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1b”.

Budownictwo zagrodowe i letniskowe

Zatrzymajmy się chwilę nad pojęciami budownictwa zagrodowego i letniskowego. Te pojęcia nie były dotychczas jednoznacznie definiowane, ale co do zasady budownictwo zagrodowe to takie, które jest związane z prowadzeniem produkcji rolnej, a budownictwo letniskowe to takie, które służy celom rekreacji i wypoczynku. Nowelizacja ustawy Prawo budowlane z dnia 4 grudnia 2025 roku wprowadza doprecyzowanie pojęć, o których wyżej – przepisy w tym zakresie wejdą w życie 20 września 2026 roku. I tak według nowych przepisów pod pojęciem zabudowy zagrodowej rozumie się, cytując: „budynki mieszkalne jednorodzinne oraz obiekty gospodarcze lub inwentarskie związane z produkcją rolną w ramach istniejącej działki siedliskowej, w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych”, a pod pojęciem budynku rekreacji indywidualnej rozumie się, cytując: „budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku”.

Letniskowa dygresja a „okresowy wypoczynek”

Teraz osobista dygresja. Od ponad 20 lat posiadam na mazowieckiej wsi nieruchomość gruntową zabudowaną domem jednorodzinnym oraz gospodarczym, które kiedyś były zabudowaniami gospodarstwa rolnego prowadzącego produkcję rolną. Czy w związku z obecnie pełnioną funkcją stały się zabudową letniskową, a według nowych przepisów budynkami rekreacji indywidualnej? Nowa definicja postuluje się pojęciem „okresowego wypoczynku” – czy ustawodawca zastanawiał się nad doprecyzowaniem tego okresu? Po przejściu na emeryturę zamierzam większą część roku spędzać właśnie na wsi, korzystając z permanentnego wypoczynku. Podejrzewam, że takich osób jak moja rodzina jest w Polsce setki tysięcy.

Kolejny problem to zabudowania, które kiedyś służyły produkcji rolnej, a obecnie są po prostu miejscem zamieszkania, będących w podeszłym wieku „starych” rolników. Czy w związku z tym, że nie prowadzą oni obecnie produkcji rolnej, ich budynki stały się budynkami jednorodzinnymi? Te przypadki są szczególnie ważne, ponieważ podejrzewam, a właściwie jestem pewien, że duża część tych ludzi w ogóle nie ma świadomości istnienia Prawa budowlanego i z pewnością nie studiowała jego zapisów.

Kontrole domów jednorodzinnych takie same jak w budynkach wielolokalowych

Podsumujmy zatem – właściciele lub zarządcy domów jednorodzinnych są zobowiązani przeprowadzać okresowe kontrole wskazane w art. 62 Prawa budowlanego niemal w takim samym zakresie, jak ma to miejsce w przypadku innych obiektów budowlanych, w tym budynków wielolokalowych. Trzeba pamiętać również, że np. pod pojęciem kontroli przewodów kominowych należy rozumieć także kominki (mamy tutaj do czynienia z przewodem dymowym) oraz inne paleniska (np. rzadko już spotykane wyremontowane stare piece chlebowe), a w przypadku kontroli instalacji gazowych musimy uwzględnić instalacje zasilane z butli propan-butan (nawet te doprowadzające gaz z przenośnej, wymiennej butli do kuchenki gazowej). Jakby tego było mało, to corocznej okresowej kontroli podlegają również szamba oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków, ponieważ należą one do instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. Poza obowiązkami wskazanymi w ustawie Prawo budowlane, obowiązki właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych, w tym domów jednorodzinnych, są zawarte w innych przepisach, takich jak np. ustawa o charakterystyce energetycznej budynków, o której pisałem niedawno na łamach „Administratora”, ale przede wszystkim w rozporządzeniu ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania obiektów mieszkalnych. W tym ostatnim przepisie bardzo precyzyjnie określono – w sposób *stricte* techniczny – zakresy ich obowiązków oraz terminy ich wypełniania dla poszczególnych elementów budynku mieszkalnego. Obowiązki właściciela lub zarządcy budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie ograniczają się wyłącznie do bezpośredniego wypełniania obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych wynikającego z Prawa budowlanego oraz innych ustaw. Podstawowym obowiązkiem wynikającym z tych wskazanych wyżej przepisów jest utrzymanie stanu technicznego zapewniającego bezpieczeństwo ludzi i mie-

nia, a ten warunek możemy spełnić jedynie wówczas, gdy prowadzimy również właściwą konserwację wszystkich urządzeń znajdujących się w budynku. Jednym z najważniejszych takich urządzeń jest źródło ciepła i przygotowania ciepłej wody użytkowej, np. piec gazowy. Zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową takich urządzeń wymagane jest przeprowadzanie (z reguły co rok) konserwacji urządzenia, polegającej na sprawdzeniu prawidłowości działania urządzenia (w tym różnych systemów bezpieczeństwa, np. czujnika zaniku ciągu kominowego), jak również fizycznego czyszczenia jego elementów, w tym przede wszystkim palnika. Kolejna sprawa to konserwacja, tak dzisiaj popularnych nawet w małych wsiach, instalacji fotowoltaicznych. Poza obowiązkową kontrolą instalacji elektrycznej w okresach 5-letnich należy prowadzić działania konserwacyjne co rok – w przypadku niektórych firm montażowych jest to na przykład warunek utrzymania gwarancji. Ważną konsekwencją niewywiązywania się właściciela lub zarządcy budynku jednorodzinnego z obowiązków, wynikających z przepisów wyżej wskazanych, może być narażenie się na odmowę wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela w przypadku powstania szkody.

Nowelizacja USM próbą ograniczenia samorządności spółdzielni?

Na koniec jeszcze jedna sprawa „z innej parafii”, dotycząca projektu tzw. dużej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatni pomysł Ministerstwa Rozwoju i Technologii polega na tym, że jeśli w ciągu 45 dni od zakończenia kadencji zarządu nie zostanie wybrany nowy zarząd, sąd będzie mógł ustanowić kuratora sądowego dla spółdzielni. Ta „genialna” propozycja to kolejny dowód na wytrwałe dążenie władz (i to wszystkich opcji politycznych na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat) do ograniczenia samorządności spółdzielni mieszkaniowych. Nie wiem, czy politycy zdają sobie sprawę z tego, że takie działania będą miały negatywne skutki przede wszystkim dla członków spółdzielni, o dobro których podobno tak się martwią. Według mojej oceny, spółdzielnie mieszkaniowe to prywatne podmioty posiadające wewnętrzne mechanizmy kontrolne znacznie bardziej transparentne i skuteczne, niż ma to miejsce w przypadku innych przedsiębiorstw i instytucji. Nie psujmy tego. Jedyna sprawa, która niewątpliwie wymaga poprawy to aktywność samych członków spółdzielni.

Życzę udanych wakacji wszystkim Czytelnikom „Administratora”.

promocja

Partner
nerytoryczny:



Sektorowa Rada
ds. Kompetencji

Rozporządzanie
Nieruchomościami

ADMINISTRATOR I MENEDŻER
Nieruchomości



*To właśnie tutaj
sżyją się najlepsze
wspomnienia!*

**Zapraszamy do udziału
w tegorocznej edycji konkursu
Lider Spółdzielczości
Mieszkaniowej 2026!**

Redakcja „Administratora i Menedżera Nieruchomości” organizuje 12. edycję konkursu na najlepszą spółdzielnię mieszkaniową. W tegorocznej edycji konkursu Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej już po raz kolejny wyłonione zostaną najprężniejsze spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce.

Zgłoszenia przyjmowane są w ramach czterech kategorii:

- spółdzielnie małe, których zasoby wynoszą do 100 tys. mkw.;
- spółdzielnie średnie – od 100 do 300 tys. mkw.;
- spółdzielnie duże – od 300 do 600 tys. mkw.;
- spółdzielnie największe – powyżej 600 tys. mkw.

Ogłoszenie wyników Konkursu i uroczyste wręczenie nagród wyłoniomym Laureatom odbędzie się **15 października 2026 r.*** w Hotelu Fabryka Wełny w Pabianicach, gdzie już dziś Państwa zapraszamy!

* Organizator zastrzega sobie możliwość zmiany terminu gali wręczenia nagród z przyczyn od niego niezależnych

WIĘCEJ: www.liderspoldzielczosci.pl



Partnerzy gali:

SLIZEX.pl

VEOLIA

ENERGY ON

LOCAL NETWORK
monitoring

Mentor
Industries
Sp. z o.o.

**no
bilt**

Bank Pocztowy

UNIQA

Grupa Serwisowa

**GRUPA
TECHNICZNA
CODI**

eprasa.pl 6b297fc9a4



PROFESJONALNA KADRA I ORGANY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

STUDIA ONLINE

Wygodne z każdego miejsca w kraju!

> DO KOGO ADRESOWANE SĄ NASZE STUDIA?

Oferta studiów adresowana jest do kadry specjalistycznej i kierowniczej Spółdzielni Mieszkaniowych oraz wszystkich osób zainteresowanych tematyką.

> CEL STUDIÓW

Celem studiów jest dostarczenie wiedzy, która pozwoli zwiększyć efektywność kadry specjalistycznej i kierowniczej Spółdzielni Mieszkaniowych, ale również stworzenie wielowymiarowej i indywidualnej płaszczyzny wymiany doświadczeń pomiędzy wykładowcami i pracownikami Spółdzielni Mieszkaniowych, a także pomiędzy samymi słuchaczami oraz absolwentami.

**STUDIA PRZYGOTOWUJĄ RÓWNIEŻ DO EGZAMINU NA LUSTRATORA
I OBEJMUJĄ PEŁNĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.**



prof. SANS, dr Piotr Pałka

KOORDYNATOR KIERUNKU

Radca prawny, wspólnik Kancelarii DERC PAŁKA Kancelaria Radców Prawnych w Warszawie, ekspert z zakresu prawa spółdzielczego, wykładowca akademicki, wieloletni praktyk, autor najnowszego komentarza do ustawy - Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wydanej przez wydawnictwo CH. BECK. Wspólnik wiodącej Kancelarii w Polsce z kilkunastoosobowym zespołem prawnym, specjalizującej się w obsłudze prawnej spółdzielni mieszkaniowych i obsługującej w ramach stałej umowy o obsługę prawną kilkadziesiąt spółdzielni mieszkaniowych oraz kluczowe organizacje zrzeszające spółdzielnie w Polsce.

**JEDYNE STUDIA DLA SM REKOMENDOWANE PRZEZ ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH RP ORAZ PRZEWODNICZĄCEGO ZESPOŁU PARLAMENTARNEGO DS. SM**

*To już kolejna edycja Studiów
- sprawdzone i cenione w SM!*

W CENIE DLA OSÓB, KTÓRE SIĘ ZAPISZĄ:

- ✓ Bezpłatne kierunkowe doradztwo w zakresie rozwoju inwestycji mieszkaniowych w SM.
- ✓ Bezpłatne kierunkowe doradztwo w zakresie rozwiązania problemów prawnych SM.
- ✓ Bezpłatne doradztwo dla SM w zakresie wykorzystania krajowych i europejskich środków wsparcia dla SM.

Na startcie
wpisowe ~~200 zł~~ **0 zł**

Płatność roczna	7 000 zł
Płatność za semestr	2 x 3 550 zł
Płatność w 10 ratach	10 x 720 zł
Płatność w 12 ratach	12 x 600 zł

studia w trybie
online

W ramach studiów odbędzie się gościnny wykład Przewodniczącego Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej, Posła na Sejm RP, p. Kamila Wnuka.

Dodatkowo po ukończeniu studiów absolwenci mają możliwość dalszego aktualizowania wiedzy i wymiany doświadczeń w ramach dedykowanych platform

Sopocka Akademia Nauk Stosowanych

tel. 509 655 417, 531 915 560 | podyplomowe@sopocka.edu.pl | 81-855 Sopot, Rzemieślnicza 5
www.sopocka.edu.pl



Kiedy potrzebna jest zgoda wspólnoty na montaż klimatyzatora? – pyta Czytelnik, który zainstalował klimatyzator na elewacji i spotkał się ze sprzeciwem wspólnoty mieszkaniowej.

Montaż klimatyzatora w lokalu mieszkalnym jest co do zasady dopuszczalny, jednak wymaga uwzględnienia zarówno przepisów prawa, jak i praw pozostałych właścicieli lokali. Najwięcej wątpliwości praktycznych dotyczy montażu jednostek zewnętrznych klimatyzatorów na elewacjach, balkonach lub dachach budynków, które najczęściej stanowią część nieruchomości wspólnej.

Podstawowym zagadnieniem jest ustalenie zatem czy planowana instalacja ingeruje w nieruchomości wspólne.

Zgodnie z ustawą o własności lokali elewacje, dachy, ściany konstrukcyjne, kominy oraz zasadniczo zewnętrzne elementy balkonów stanowią części wspólne budynku. Trwałe zamontowanie jednostki zewnętrznej klimatyzatora do tych elementów wykracza poza zwykłe korzystanie z nieruchomości wspólnej i co do zasady wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej. W zależności od okoliczności zgoda może zostać wyrażona przez zarząd wspólnoty albo w drodze uchwały właścicieli lokali.

Powyższe stanowisko pozostaje zgodne z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, w szczególności z uchwałą z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07), zgodnie z którą trwałe korzystanie z części wspólnej przez właściciela jednego lokalu wymaga zgody wspólnoty, jeżeli wykracza poza zakres zwykłego współkorzystania.

W praktyce zarządcy często uzależniają wydanie zgody od przedstawienia projektu montażu, dokumentacji technicznej lub zobowiązania inwestora do usunięcia ewentualnych uszkodzeń elewacji.

Balkon, loggia i okna

W praktyce nadal spotykane jest przekonanie, że montaż klimatyzatora na balkonie albo przy oknie nie wymaga zgody wspólnoty mieszkaniowej. Pogląd ten nie znajduje jednak pełnego potwierdzenia w obowiązujących przepisach.

Decydujące znaczenie ma nie miejsce ustawienia urządzenia, lecz sposób jego zamocowania oraz zakres ingerencji w nieruchomości wspólne. Jeżeli jednostka zewnętrzna zostaje trwale przymocowana do elewacji, płyty balkonowej, balustrady lub innych elementów kon-

strukcyjnych budynku, konieczne jest uzyskanie zgody wspólnoty.

Inaczej należy oceniać urządzenia wolnostojące ustawione na posadzce balkonu, które nie są trwale połączone z budynkiem i nie ingerują w jego konstrukcję. Nawet w takich przypadkach instalacja nie może powodować nadmiernych emisji ani naruszać regulaminów obowiązujących we wspólnocie lub spółdzielni mieszkaniowej.

Wymogi wynikające z PB

Na gruncie obowiązującego Prawa budowlanego montaż klimatyzatora najczęściej stanowi instalację urządzenia technicznego na istniejącym obiekcie budowlanym i co do zasady nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nie oznacza to jednak, że każda instalacja jest zwolniona z obowiązków wynikających z Prawa budowlanego. Jeżeli planowane roboty obejmują ingerencję w elementy konstrukcyjne budynku, przebudowę instalacji budowlanych lub inne roboty wykraczające poza zwykły montaż urządzenia, konieczne może być dokonanie zgłoszenia albo uzyskanie pozwolenia na budowę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ocena obowiązków inwestora powinna być dokonywana indywidualnie z uwzględnieniem zakresu planowanych robót oraz aktualnego stanu prawnego.

Wymagania techniczne i eksploatacyjne

Instalacja klimatyzatora powinna spełniać wymagania określone w przepisach techniczno-budowlanych, w szczególności dotyczące bezpieczeństwa konstrukcji, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed hałasem oraz prawidłowego odprowadzania skroplin.

Skropliny powinny być odprowadzane do kanalizacji lub w inny sposób zapewniający, że nie będą powodować zawilgocenia elewacji, niszczenia elementów budynku ani uciążliwości dla osób korzystających z nieruchomości. W praktyce preferowanym rozwiązaniem jest grawitacyjne odprowadzenie kondensatu, natomiast w przypadku braku takiej możliwości stosuje się pompki skroplin.

Jednostka zewnętrzna powinna zostać zamontowana z zastosowaniem odpo-

wiednich elementów tłumiących drgania oraz w sposób umożliwiający prowadzenie okresowych przeglądów i prac serwisowych.

Hałas i ochrona praw sąsiadów

Eksploatacja klimatyzatora nie może prowadzić do naruszenia prawa innych właścicieli lokali do spokojnego korzystania z nieruchomości.

Zgodnie z art. 144 Kodeksu cywilnego właściciel nieruchomości obowiązany jest powstrzymać się od działań powodujących emisję przekraczającą przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych.

Dotyczy to przede wszystkim nadmiernego hałasu, drgań oraz nieprawidłowego odprowadzania skroplin. W przypadku naruszenia tych obowiązków właściciele sąsiednich lokali mogą dochodzić ochrony swoich praw na drodze cywilnoprawnej, a w określonych przypadkach także administracyjnej.

Zgodnie z regulaminem

Coraz częściej wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie uchwalają regulaminy określające zasady montażu urządzeń klimatyzacyjnych. Mogą one regulować dopuszczalne miejsca montażu, sposób prowadzenia przewodów, wymagania dotyczące estetyki elewacji, metody odprowadzania skroplin czy obowiązek przedstawienia dokumentacji technicznej. Postanowienia regulaminów nie mogą jednak prowadzić do całkowitego zakazu montażu klimatyzatorów wyłącznie z przyczyn estetycznych. Każda sprawa wymaga indywidualnej oceny z uwzględnieniem prawa właściciela do korzystania z lokalu oraz ochrony interesów pozostałych mieszkańców.

Przejrzyste regulaminy wspólnot mieszkaniowych oraz odpowiednio przygotowana dokumentacja techniczna pozwalają ograniczyć liczbę sporów dotyczących montażu klimatyzatorów, zapewniając równowagę między prawem właściciela do korzystania z lokalu a ochroną interesów pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

**Odpowiadał: Wojciech Konieczny
– zarządca nieruchomości,
biegły sądowy, szkoleniowiec**



INDEKS FIRM

ALCHIMICA	brasylian
BANK POCZTOWY	3, 75
BMETERS	48, 80
BRUNATA ZENNER	49
CANADA RUBBER	26-27
DRY TOUCH SOLUTIONS	21
EL-PIAST	61
ENERGY ON	75
ERGO SOLUTIONS	17
FIBERGLASS	
FABRICS/ FINE FRESCO	1
GRUPA TECHNICZNA CODI	75
GRUPA SERWISOWA	75
ISTA	51
KANSERWIS	19
LOCAL NETWORK MONITORING	75
METRONIKS	45, 47
NOBLIT	75
PHU ŚLIZEX	insert, 75
PROKOSTAL	23
PROOF-TECH	39
SAINT-GOBAIN CONSTRUCTION PRODUCTS	7, 42-43
SAMSUNG ELECTRONICS	5
SCHINDLER	62-63
TECHEM TECHNIKI POMIAROWE	50
UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ	13, 75
VENTURE INDUSTRIES	11, 75
VEOLIA ENERGIA POLSKA	75, 79
WINDA-WARSZAWA	70-71
ZIDA	2

promocja

KONFERENCJE I SZKOLENIA

REDAKCJA MIESIĘCZNIKA „ADMINISTRATOR I MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI”
ZAPRASZA P.T. CZYTELNIKÓW NA WYDARZENIA BRANŻOWE ORAZ SZKOLENIA.

WRZESIEŃ

KURS „ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI”

Kraków: 05 września–18 października
2026 roku, Małopolskie SPON

Poznań: 26 września–25 października
2026 roku, WSPON Poznań

Warszawa: 19 września–22 listopada
2026 roku, Stowarzyszenie Specjalistów

Rynku Nieruchomości POLONIA

Więcej informacji: www.pfrn.pl

**SZKOLENIE ONLINE: ZARZĄDZANIE
NAJMEM LOKALI – ASPEKTY
PRAKTYCZNE DLA ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI**

PROWADZĄCY: Maciej Kamiński

TERMIN: 15 września 2026 r.

Grupa MEDIUM Sp. z o.o.

e-mail: szkolenia@medium.media.pl

www.szkolenia.administrator24.info

PAŹDZIERNIK

**FORUM TERMOMODERNIZACJA 2026:
NOWE MOŻLIWOŚCI TECHNICZNE
I FINANSOWE TERMOMODERNIZACJI
BUDYNKÓW**

TERMIN: 14 października 2026 r.

Warszawa, budynek Tower Service

przy ul. Tytusa Chatubińskiego 8

(uczestnictwo stacjonarne oraz online)

Zrzeszenie Auditorów Energetycznych

Kontakt: Beata Kawczyńska, tel. 505 676 805

e-mail: zae@zae.org.pl

www.zae.org.pl/forum-termomodernizacja-2026/

**SZKOLENIE ONLINE: NOWE UNIJNE
ZASADY SPRAWOZDAWCZOŚCI
I REJESTRACJI W NAJMIĘ
KRÓTKOTERMINOWYM**

– ROZPORZĄDZENIE (UE) 2024/1028

A LOKALNE REGULACJE RYNKOWE

PROWADZĄCY: Maciej Kamiński

TERMIN: 14 października 2026 r.

Grupa MEDIUM Sp. z o.o.

e-mail: szkolenia@medium.media.pl

www.szkolenia.administrator24.info

GALA WRĘCZENIA NAGRÓD

LAUREATOM KONKURSU LSM 2026

TERMIN: 15-16 października 2026 r.

Hotel Fabryka Wełny w Pabianicach

Grupa MEDIUM Sp. z o.o. Sp.k

Kontakt: Janina Rubin

tel. 22 512 60 90, kom. 516 496 663

e-mail: jrubin@administrator24.info

www.liderspoldzielczosci.pl

KUPON PRENUMERATY

PÓŁROCZNA	ROCZNA	DWULETNI	E-PRENUMERATA W PDF	ZAMAWIAM
290zł	360zł	620zł	324zł	PRENUMERATĘ ADMINISTRATORA I MENEDŻERA NIERUCHOMOŚCI OD NUMERU

NAZWA FIRMY

ULICA I NUMER

KOD POCZTOWY I MIEJSCEWOŚĆ

OSOBA ZAMAWIAJĄCA

RODZAJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

NIP

E-MAIL

TELEFON KONTAKTOWY

Administratorem Państwa danych osobowych jest Grupa MEDIUM Sp. z o.o. Sp. k., nr KRS: 0000438211, z siedzibą w 04-112 Warszawa, ul. Karłowicza 18, tel. +48 22 810-21-24. Informujemy, że składając zamówienie, wyrażają Państwo zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Grupę MEDIUM Sp. z o.o. Sp. k. w celu zamówienia prenumeraty. Przysługuje Państwu prawo do wglądu do swoich danych, aktualizowania, poprawiania oraz całkowitego usunięcia ich, a także wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania. Podanie danych ma charakter dobrowolny. Dane są chronione zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Niniejszym upoważniam GRUPĘ MEDIUM Sp. z o.o. Sp. k. do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy. Wysyłka będzie realizowana po dokonaniu wpłaty na konto:

Volkswagen Bank GmbH PL 52 2130 0004 2001 0616 6862 0003

DATA I CZYTELNY PODPIS

PRENUMERATA



LIDER
wśród czasopism
branżowych

PÓŁROCZNA **290zł**

ROCZNA **360zł**

DWULETNI **620zł**

e-PRENUMERATA W PDF **324zł**

**+ dostęp on-line
i rabaty na konferencje**

WYŚLIJ ZAMÓWIENIE:

GRUPA MEDIUM Sp. z o.o. Sp.k.

ul. Karłowicza 18, 04-112 Warszawa

acartailler@medium.media.pl

prenumerata@medium.media.pl

An aerial photograph of Warsaw, Poland, showing a mix of modern skyscrapers in the distance and older, multi-story residential buildings in the foreground, interspersed with green trees. The image is partially covered by a green circular graphic on the left and bottom.

Cieplomat®

**Rozwiązania OZE
dla budynków
wielorodzinnych***



energiadlawarszawy.pl

Oferta dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych
oraz deweloperów.

**Rozwiązania realizowane na terenie Warszawy.*



www.bmeters.pl

Świadomy wybór
dla precyzyjnego
i niezawodnego pomiaru