

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

www.administrator24.info

ISSN 2545-0794
Indeks 320390

Cena 45 zł (w tym 8% VAT)
Rok wydania XXXVI

6/2026

reklama

REKUPERACJA CZUĆ KLIMAT.



MinistAIR® 250-350

SlimAIR® 250-1000

BoxAIR 150-225

FlatAIR® 80-250



FlatAIR-X® 80-125

PremAIR® 350-500

MaistAIR 50-70

FlatAIR-Xwall 80-125



ALNOR SYSTEMY WENTYLACJI SP. Z O.O.

Dowiedz się więcej:



**XVI Forum
- relacja**

s. 10

**Fotowoltaika
na balkonie
- chaos prawny**

s. 50

eprasa.pl b278dbedbd

**Odpowiedzialność
kontraktowa
zarządcy**

s. 64



PODŁOGI DREWNIANE

z pasją do przestrzeni

Kompleksowa realizacja
sprzedaż i montaż
podłóg drewnianych

Dla inwestycji, wspólnot
i zarządców nieruchomości



SPECJALIZACJA
W PODŁOGACH
DREWNIANYCH



DOŚWIADCZONE
EKIPY MONTAŻOWE



REALIZACJE DLA
INWESTYCJI I CZĘŚCI
WSPÓLNYCH



GWARANCJA JAKOŚCI
I TRWAŁOŚCI



INDYWIDUALNE
PODEJŚCIE
I DORADZTWO

CO OFERUJEMY?

- sprzedaż podłóg drewnianych
- montaż
- renowacje i serwis
- doradztwo materiałowe
- realizacje dla inwestycji i części wspólnych



ZOBACZ NASZE REALIZACJE



/ArtCoreWarszawa



/ArtCoreWarszawa

Skontaktuj się i **otrzymaj bezpłatną wycenę**

Zapytaj o ofertę dla Twojej inwestycji.



+48 500 511 980



kontakt@artcorestudio.pl



www.artcorestudio.pl

**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



Spłata
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/institucje>**

Reklama nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego.



SPIS TREŚCI

WYDARZENIA

- 8 Zasoby mieszkaniowe gmin?
- 8 Lepszy nadzór nad zakupem nieruchomości przez cudzoziemców
- 8 Strategia transformacji ciepłownictwa do 2040 roku
- 9 Czy zarządców nieruchomości prawo wyposażyło w skuteczne narzędzia? – Eugenia Śleszyńska
- 10 XVI edycja Forum już za nami – Sabina Augustynowicz
- 16 Laureaci konkursu Lider Rynku Nieruchomości – Zarządca roku 2026 – Sabina Augustynowicz

PRAWO

- 24 Sprawozdanie zarządu a ochrona danych osobowych – Paweł Puch
- 26 Sądowa kontrola uchwał wspólnoty mieszkaniowej – Paweł Puch
- 28 Likwidacja wspólnego ogrzewania we wspólnocie mieszkaniowej – Paweł Puch
- 33 Charakter uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawach ekonomicznych – na przykładzie stanowiska Sądu Najwyższego – Agnieszka Żelazna

FINANSE

- 36 Skutki podatkowe rozliczenia zwrotu wkładu mieszkaniowego – Aneta Mościcka
- 38 Im więcej mieszkań tym więcej podatku – Wojciech Pławiak
- 40 Możliwość skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej – Aneta Mościcka
- 41 Opodatkowanie umowy darowizny domu wraz z ustanowieniem służebności – Aneta Mościcka

- 42 Opodatkowanie PIT sprzedaży udziału w nieruchomości odziedziczonej w spadku – Aneta Mościcka

EKSPLOATACJA

- 46 **STOP SMOG:** Mamy w Polsce kryzys z wodą! – Helena Śpiewak

ZARZĄDZANIE

- 50 Fotowoltaika na balkonie – chaos prawny, który zarządca musi sam rozwiązać – Ewelina Stańczyk-Malicka
- 54 Zarządca nieruchomości i jego wpływ na oszczędne i racjonalne zużycie energii w budynku – Przemysław Gogojewicz
- 57 Jakie błędy są popełniane przy zbieraniu danych ESG i jak ich unikać? – Daniel Owczarczyk
- 61 Profesjonalizacja, demografia i samorządność – kierunki zmian w sektorze rozporządzania nieruchomościami – Maciej Kamiński
- 64 Odpowiedzialność kontraktowa profesjonalnego zarządcy nieruchomości – podstawowy reżim odpowiedzialności cywilnej – Joanna Gabriela Król

PULS SPÓŁDZIELNI

- 67 Spółdzielnia mieszkaniowa jako SAN – Jacek Frydryszak

POCZTA ADMINISTRATORA

- 69 Gdy umiera właściciel lokalu – Paweł Puch

INFORMATOR

- 70 Konferencje i szkolenia
- 70 Indeks firm

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 Górska
agorska@administrator24.info

Redaktor portalu

Julita Prządka
jprzadka@administrator24.info

Redakcja

M. Banacki, K. Cichowski, J. Frydryszak,
P. Gogojewicz, M. Kamiński, J. Kowszok,
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 kolportaż

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.

VentureKitchen CARE

Inteligentny system komfortu ciepłego i oszczędności energii

30%

mniejszy rachunek
za ogrzewanie

według badań przeprowadzonych przez Venture Industries



VentureKitchen **CARE**
BOX 2

VentureKitchen **CARE**
BOX 3

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



Czy rynek zarządzania nieruchomościami da się uporządkować?



Próby uładzenia zarządzania nieruchomościami, szczególnie mieszkaniowymi idą opornie, choć wydawałoby się, że sprawa jest wygrana. Wszyscy bowiem robili wrażenie zainteresowanych zmianami zarówno w ustawie o własności lokali, jak i w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa o własności lokali jest procedowana i miejmy nadzieję, że przejdzie dalszą drogę legislacyjną bez większych zawirowań, aczkolwiek wersja, która trafiła do konsultacji społecznych odbiegała znacząco od pierwotnej, proponowanej przez grupę, wspierającą senacki zespół ds. rozwoju rynku nieruchomości. Nie znalazły się w niej zapisy dot. wspólnoty gruntowej (szalenie ważne na podwielopierskich osiedlach domków szeregowych i bliźniaków). Nie dopisano również do art. 15 ustępu 4, który eliminowałby krzywdzące traktowanie wspólnot przy egzekucji należności. Proponowano, by znalazł się w noweli zapis: „W razie zabezpieczenia wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej ustanowioną hipoteką, roszczenia te realizowane są w postępowaniu egzekucyjnym, w kolejności w jakiej zostały ujawnione w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem, że wspólnocie mieszkaniowej niezależnie od kolejności będzie przysługiwał przynajmniej zwrot poniesionych kosztów.” Wymagało to jednak zmiany treści art. 1025 §1 ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i dodania pkt. 10 o brzmieniu: „W razie zabezpieczenia wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej ustanowioną hipoteką, roszczenia te realizowane są w postępowaniu egzekucyjnym, w kolejności w jakiej zostały ujawnione w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem, że wspólnota mieszkaniowej niezależnie od kolejności będzie przysługiwał przynajmniej zwrot poniesionych kosztów.” Propozycja przepadła więc na etapie uzgodnień międzyresortowych.

To oczywiście tylko przykłady, ale przyznać trzeba, że jednak coś udało się wywojować. Gorzej zdecydowanie wygląda po-

rządkowanie samego rynku zarządców. Tu pojawił się pomysł stworzenia samorządu zawodowego. Wydawałoby się, że pomysł dobry, ponieważ mnogość organizacji, zrzeszających osoby uprawiające zawody nieruchomościowe, nie ułatwia integracji i wspólnych działań nawet na tych płaszczyznach, na których owa współpraca jest niezbędna, takich jak chociażby standardy zawodowe, gwarantujące minimum jakości usługi zarządzania nieruchomościami.

Pomysł ten ma jednak zdeklarowanych przeciwników, którzy mają prawa do odmiennego poglądu, ale nikt im nie dał prawa do obrażania tych, którzy taką koncepcję przygotowali. Używanie obraźliwych sformułowań, wręcz inwektyw świadczy o braku merytorycznych argumentów i koncepcji na uporządkowanie rynku, na którym – nie da się temu zaprzeczyć – panuje wolna amerykanka.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii – wobec braku jednolitego stanowiska całego środowiska – zaproponowało salomonowe rozwiązanie: stworzenie rejestru zarządców i wspólnot mieszkaniowych oraz komisji (?) odpowiedzialności zawodowej, o czym wspominał wiceminister Tomasz Lewandowski również podczas XVI Forum.

Lepszy rydz niż nic, przynajmniej wspólnoty miałyby gdzie sprawdzić, czy w ogóle istnieje firma zarządzająca, która złożyła im ofertę i miałyby gdzie uderzyć w przypadku szkodliwej działalności zarządcy.

Zastanawiające jest jednak, dlaczego z takimi oporami idzie porządkowanie tego rynku. Z niezrozumienia samej usługi zarządzania nieruchomościami? Czy może przyczyny są inne?

Z poważaniem

Sabina Augustynowicz

redaktor naczelna

WIRELAND®

— since 1968 —

PRODUKUJEMY OSŁONY DOPASOWANE DO TWOICH POTRZEB
NISKA CENA | WYSOKA JAKOŚĆ | SZYBKI MONTAŻ

59 822 19 51

biuro@wireland.pl



TikTok



**ROZPOCZNIJ Z NAMI
SEZON NA MONTAŻ WIAT!**



Zasoby mieszkaniowe gmin?

GUS opublikował dane dotyczące zasobów mieszkaniowych gmin za rok ubiegły. Na koniec 2025 r. liczba obowiązujących umów na najem lokali mieszkalnych z mieszkaniowych zasobów gmin wynosiła ponad 580 tys. W porównaniu z rokiem poprzednim oznacza to spadek o 1,6 proc.

Mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, będące własnością gminy.

Najem lokali z mieszkaniowych zasobów gminy

Na koniec 2025 r. w Polsce obowiązywało 586,2 tys. **umów najmu lokali** mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gmin (nie wliczają się w to lokale zamienne i tymczasowe). W porównaniu z rokiem 2024 odnotowano spadek o 1,6 proc.

Powierzchnia użytkowa wynajmowanych lokali łącznie wyniosła 27 067,8 tys. m² i była większa w porównaniu z 2024 r. o 2,0 proc. Przy czym prawie 25 tys. m² wynajmowanych lokali było zlokalizowanych w miastach, podczas gdy ponad 2 tys. m² na wsiach.

Na koniec 2025 r. liczba umów na **najem socjalny** z zasobów gminnych wyniosła 64,2 tys., co stanowiło wzrost o 0,6 proc. w porównaniu z rokiem poprzednim. Powierzchnia użytkowa lokali przeznaczonych na najem socjalny natomiast wyniosła 2 267,9 tys. m² w 2025 – wzrost o 1,5 proc. w porównaniu do 2024.

Na koniec 2025 r. na najem mieszkania od gminy czekało **117,7 tys. gospodarstw domowych** – to o 1,3 proc. mniej niż w 2024. Zdecydowaną większość, bo 85,7 proc., stanowiły rodziny z miast. W porównaniu z rokiem 2024 liczba oczekujących w miastach zmniejszyła się o 1,5 proc., a na obszarach wiejskich o 0,1 proc.

/za: GUS/

Lepszy nadzór nad zakupem nieruchomości przez cudzoziemców

Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy – Prawo o notariacie. Ma to na celu m.in. usprawnienie kontroli nabywania przez cudzoziemców nie-

Strategia transformacji ciepłownictwa do 2040 roku

Ministerstwo Energii zaprezentowało założenia projektu Strategii transformacji ciepłownictwa do 2040 roku. Resort nie widzi w tym momencie możliwości odejścia od taryf na ciepło systemowe, więc ceny nadal będą regulowane.

Ministerstwo Energii zaprezentowało założenia projektu Strategii transformacji ciepłownictwa do 2040 roku. Resort nie widzi możliwości odejścia od taryfowania ciepła systemowego. Do 15 lipca projekt nowej strategii dla ciepłownictwa trafi do konsultacji. Po pełnych konsultacjach miała być przyjęta do końca roku w uchwałę rządu tak, aby mogła być wdrażana już od 2027 roku. W projekcie znajduje się między innymi do 52,2 proc. udziału OZE w ciepłownictwie systemowym, do 576 GWh pojemności magazynów ciepła w systemach ciepłowniczych, do 100 proc. ciepła systemowego ze źródeł nisko- i bezemisyjnych, do 60 PJ produkcji ciepła systemowego mniej dzięki poprawie efektywności energetycznej oraz 197–231 mld zł nakładów inwestycyjnych w ciepłownictwie systemowym. Nowa strategia po raz pierwszy wyznacza kompleksowy kierunek rozwoju ciepłownictwa systemowego, tworząc ramy dla jego modernizacji, zwiększenia efektywności i wzmocnienia konkurencyjności.

Siedem filarów transformacji

Strategia transformacji ciepłownictwa do 2040 roku opiera się na siedmiu filarach transformacji:

- » zapewnieniu stabilnych cen ciepła i bezpieczeństwa dostaw;
- » rozwoju źródeł nisko- i bezemisyjnych;
- » integracji ciepłownictwa z elektroenergetyką;
- » rozwoju magazynowania ciepła;
- » wykorzystaniu ciepła odpadowego;
- » budowie przewidywalnych ram regulacyjnych;
- » wzmocnieniu lokalnego planowania energetycznego.

Ministerstwo podkreśla, że do realizacji tych celów służą 32 konkretne działania wspierające transformację sektora: od zmian regulacyjnych i instrumentów finansowania inwestycji, poprzez wdrażanie nowoczesnych technologii, po działania edukacyjne i budowanie świadomości energetycznej społeczeństwa.

Ogrzewanie z przewagą nowych technologii

Strategia zakłada przebudowę modelu wytwarzania i dystrybucji ciepła w opar-

ciu o pięć filarów technologicznych, między innymi rozwój lokalnych źródeł dostosowanych do warunków poszczególnych regionów z coraz większą rolą dla wysokosprawnej kogeneracji gazowej docelowo wykorzystującej gazy odnawialne, źródła biomasowe, geotermalne oraz kolektory słoneczne.

Kolejne filary to integracja z elektroenergetyką dzięki technologiom Power-to-Heat, takimi jak pompy ciepła i kotły elektryczne. Dzięki zastosowaniu kotłów elektrycznych, możliwe będzie efektywne wykorzystanie nadwyżek energii z odnawialnych źródeł. To rozwiązanie zwiększy elastyczność całego systemu energetycznego i pozwoli lepiej wykorzystywać zieloną energię elektryczną produkowaną w Polsce.

Pozostałe filary technologiczne strategii to magazynowanie ciepła, szerokie wykorzystanie potencjału ciepła odpadowego pochodzącego z przemysłu, instalacji komunalnych, oczyszczalni ścieków czy centrów danych oraz cyfryzacja i inteligentne zarządzanie, czyli cyfrowe systemy monitorowania i sterowania, automatyzacja procesów oraz rozwój cyberbezpieczeństwa, które pozwolą skuteczniej zarządzać produkcją, magazynowaniem i dystrybucją ciepła, ograniczając straty i zwiększając niezawodność dostaw.

Strategia wskazuje skalę możliwych zmian w zależności od warunków rynkowych i tempa wdrażania technologii oraz przewiduje przygotowanie planu finansowego transformacji ciepłownictwa, opartego na skoordynowanym systemie wsparcia. Zakłada on łączenie różnych instrumentów: dotacji i finansowania preferencyjnego, w ramach spójnego modelu, zapewniającego stabilne i przewidywalne warunki realizacji inwestycji oraz lepszą koordynację działań instytucji publicznych i finansowych.

Jak będzie wyglądać ogrzewanie za 15 lat?

Strategia transformacji ciepłownictwa jest spójna z Krajowym Planem w dziedzinie Energii i Klimatu (KPEiK), rozwijając jego założenia oraz doprecyzowując kierunki niezbędne do realizacji krajowych celów energetyczno-klimatycznych. Z wykazu prac rządu wynika, że planuje on przyjąć uchwałę w pierwszym kwartale 2027 roku. Celem strategii projektowanej przez ME jest stopniowe odchodzenie od paliw kopalnych w ciepłownictwie przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa dostaw ciepła i akceptowalnych kosztów dla odbiorców.

/za: portalsamorzadowy.pl/



Czy zarządców nieruchomości prawo wyposażyło w skuteczne narzędzia?

Według ustawy o gospodarce nieruchomościami zawody nieuregulowane – to zarządca i pośrednik w obrocie nieruchomościami. Ale...

Pośrednik z mocy art. 181a Ustawy o gospodarce nieruchomościami ma prawo wglądu do rejestrów i ewidencji, a z mocy art. 180a dotyczy go wymóg niekaralności.

Pośrednik, w związku z art. 179 b ma prawo wglądu do ksiąg wieczystych, rejestrów cen, rejestru osób, którym przysługują odrębne prawa własności, planów miejscowych, ewidencji ludności w zakresie meldunku. Ewidencji sieci uzbrojenia terenu, świadectw charakterystyki energetycznej budynków, tabel i map taksacyjnych oraz prawo do pobierania z nich niezbędnych odpowiednio odpisów, wypisów i zaświadczeń.

Zarządca nieruchomości ma wyłącznie prawa, wynikające z umowy o zarządzanie nieruchomością i wyłącznie upoważnienie z udzielonego pełnomocnictwa.

Zarządca nieruchomości wykonujący czynności, o których mowa w art. 184b UGN, w związku z zawartą umową o zarządzanie. Nie uzyskał w Ustawie o gospodarce nieruchomościami prawa wglądu do urzędowych rejestrów i innych dokumentów związanych z przedmiotem usługi, nieruchomością. Ustawa nie nadała mu uprawnień do pobierania z urzędowych rejestrów niezbędnych do przedmiotu usługi – odpisów, wypisów i zaświadczeń.

Należy zwrócić uwagę, że w wyniku deregulacji ograniczono uprawnienia zarządcy, wynikające z zapisów dawnego art. 185 ust. 1c Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmiał: W przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach Prawa budowlanego, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczające poza zakres czynności, o których mowa w ust. 1, mające na celu zapobieżenie tej szkodzi.

Zjawisku deprecjacji zawodu tawarzyszy niezrozumienie usługi zarządzania nieruchomościami. W różnych ustawach używa się zamiennie pojęcia **zarządca nieruchomości** lub **zarządca obiektu budowlanego**, co nie jest tożsame.

W postępowaniach przeciwko władającym obiektami budowlanymi organy

wskazują jako adresata odpowiedzialnego za stan obiektu na zarządcę nieruchomości zamiast na władającego, czyli np. zamiast na wspólnotę mieszkaniową, która z mocy prawa jest **zarządcą obiektu budowlanego**, to na firmę usługową.

Zasada jasności i pewności prawa jest zasadą konstytucyjną, jest prawem wszystkich, także w odniesieniu do firm usługowych, zarządców nieruchomości.

Nie wiadomo kto odpowiada z mocy prawa za przedmiot usługi przed organami? Czy firma usługowa? Chodzi o obowiązki władającego obiektem z art. 61 PB. **Organy często traktują firmę zarządcy nieruchomości jak władającego – zarządcę obiektu budowlanego, którym on nie jest.**

Normy generalne według art. 5 Prawa budowlanego adresowane są do każdego właściciela obiektu lub do zarządcy obiektu budowlanego, w tym do wspólnoty jako zarządcy obiektu budowlanego.

Obowiązki wspólnoty jako zarządcy obiektu budowlanego – art. 61 PB

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- » utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z art. 5 ust. 2 PB;
- » zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: **wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe, pożary lub powódzie**, w wyniku czego następuje: uszkodzenie obiektu lub bezpośrednie zagrożenie, mogące spowodować, **zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.**

„Pojęcie zarządcy obiektu budowlanego obejmuje zarówno podmiot ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość, jak również podmiot, który włada nieruchomością lub jej częścią na podstawie obligacyjnej umowy o korzystanie z cudzej rzeczy.” (Wyrok WSA we Wrocławiu z 29.01.2026 r., II SA/Wr 350/25).

ruchomości w Polsce. Ponadto zmiany te stanowią element procesu cyfryzacji administracji publicznej.

Notariusze będą zobowiązani do przekazywania dokumentów dotyczących nabycia przez cudzoziemców nieruchomości wyłącznie przez system informatyczny. Forma papierowa przestanie obowiązywać.

Dokumenty będą przesyłane przez Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) – bezpieczny system do wymiany danych notarialnych.

Termin na przekazanie dokumentów się nie zmieni i nadal będzie wynosił 7 dni od daty ich sporządzenia.

W pełni elektroniczny obieg dokumentów ułatwi i przyspieszy ich przetwarzanie.

Nowe przepisy wejdą w życie po 3 miesiącach od ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

/za: gov.pl/

Adresatami przepisów art. 61–70 Prawa budowlanego są właściciel lub zarządca obiektu budowlanego.

Tak więc organy administracji publicznej, wydając decyzje w oparciu o te przepisy, zobligowane są do wyjaśnienia sprawy pod względem podmiotowym i przedmiotowym. Ustalenie stron postępowania, adresatów decyzji, należy do organu prowadzącego postępowanie w związku z tym organ ma prawo żądać przedstawienia dokumentów świadczących o tym, kto jest właścicielem ewentualnie współwłaścicielem nieruchomości, gdyż błędne ustalenia w tym zakresie mogą skutkować wznowieniem postępowania lub stwierdzeniem nieważności decyzji. (Wyrok NSA z 31.07.2013 r., II OSK 726/12).

Nie wiadomo więc kto ponosi odpowiedzialność, ale przepis art. 61 stanowi, że kto nie spełnia obowiązków:

- » utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym,
- » użytkowania obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska,
- » zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego **podlega grzywnie** min. 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

*/Fragm. wykładu
Eugonii Śleszyńskiej,
wygłoszonego podczas XVI Forum/*

FORUM DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

17 CZERWCA 2026, WARSZAWA

SKUTECZNE ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

XVI edycja Forum już za nami

Tematem przewodnim tegorocznego Forum dla Zarządców, które odbyło się 17 czerwca br. w Warszawie, były prawne, finansowe i technologiczne uwarunkowania skutecznego zarządzania nieruchomościami. Imprezą towarzyszącą konferencji było ogłoszenie wyników konkursu Lider Rynku Nieruchomości – Zarządca Roku 2026.

Wykład inauguracyjny wygłosił prof. Marek Bryx, który przekonywał, że skuteczne zarządzanie to łączenie wiedzy o efektywności ekonomicznej, technologiach z kompetencjami społecznymi. – *Takie podejście wymaga redefinicji zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Dlaczego? Przyczyn jest kilka: rosną koszty utrzymania budynku, wzmacnia się presja na transformację energetyczną, rozwija się cyfryzacja procesów zarządczych i wzrastają oczekiwania mieszkańców.* Profesor podkreślił, że skuteczne zarządzanie zasobami mieszkaniowymi wymaga w związku z tym „pomysłu na budynek”, integrującego dostępną technologię, pożądaną efektywność energetyczną i umiejętność zarządzania relacjami społecznymi (bo budynek to ludzie) oraz umiejętnego dostosowania się do niestabilnego

otoczenia, zwłaszcza zmiennych regulacji prawnych.

Zarządca bowiem obecnie staje się menedżerem wartości nieruchomości, opracowującym strategię działań na rzecz budynku, którym zarządza na wszystkie okresy jego życia: – *Brak podejścia strategicznego prowadzi do degradacji technicznej, nadmiernych kosztów w przyszłości, niespełnienia oczekiwań i konfliktów społecznych* – ostrzegał prof. Bryx.

Aby sprostać tym wyzwaniom, zarządca musi posiadać kompetencje ekonomiczne i finansowe, techniczne, analityczne, społeczne i cyfrowe. Konkludując, prof. Marek Bryx podkreślił, że skuteczność zarządzania – to efekt łączenia wszystkich kompetencji, bez których niemożliwe jest zarządzanie wartością w czasie.

Zjawisku deprecjacji zawodu towarzyszy niezrozumienie usługi zarządzania

Efektywność zarządzania zależy także od jakości instytucjonalnego otoczenia, złożoności prawa i jego stabilności.

Eugenia Śleszyńska podczas swojego wystąpienia skoncentrowała się na niestabilności prawa i braku konsekwencji w jego stanowieniu. Zwróciła uwagę m.in. na fakt, że według ustawy o gospodarce nieruchomościami zawody nieuregulowane – to za-

rzędca i pośrednik w obrocie nieruchomościami. Ale...

Pośrednik z mocy art. 181a UGN ma prawo wglądu do rejestrów i ewidencji, a z mocy art. 180a dotyczy go wymóg niekaralności. W związku z art. 179 b ma on prawo wglądu do ksiąg wieczystych, rejestrów cen, rejestru osób, którym przysługują odrębne prawa własności, planów miejscowych, ewidencji ludności w zakresie meldunku, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, świadectw charakterystyki energetycznej budynków, tabel i map taksacyjnych oraz prawo do pobierania z nich niezbędnych odpowiednio odpisów, wypisów i zaświadczeń.

Zarządca nieruchomości natomiast ma wyłącznie prawa, wynikające z umowy o zarządzanie nieruchomością i wyłącznie upoważnienie z udzielonego pełnomocnictwa. Wykonuje on więc czynności, o których mowa w art. 184b UGN, w związku z zawartą umową o zarządzanie. Nie uzyskał w ustawie o gospodarce nieruchomościami prawa wglądu do urzędowych rejestrów i innych dokumentów związanych z przedmiotem usługi, nieruchomością. Ustawa nie nadała mu uprawnień do pobierania z urzędowych rejestrów niezbędnych do przedmiotu usługi – odpisów, wypisów i zaświadczeń.



Fot. 1. Wydarzeniem towarzyszącym Forum było wręczenie statuetek nagrodzonym w konkursie Zarządca Roku – Lider Rynku Nieruchomości 2026. Na kolejnych stronach prezentujemy laureatów tego konkursu



Fot. 2. Audytorium XVI Forum – na sali zgromadziło się ponad 230 osób. Ponadto wydarzenie było transmitowane on-line



Fot. 3. Senator RP Joanna Sekuła wspiera zarządców nieruchomości w forsowaniu zmian legislacyjnych



Fot. 4. Przedstawiciele senackiego zespołu ds. rozwoju rynku nieruchomości, powstałego z inicjatywy senatorki Joanny Sekuły. Od prawej: Seweryn Chwatek, Marek Urban, Jolanta Janasik, Joanna Sekuła, Katarzyna Najbar

Eugenia Śleszyńska w swojej prezentacji zwraca uwagę, że w wyniku deregulacji ograniczono uprawnienia zarządcy, wynikające z zapisów dawnego art. 185 ust. 1c Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmiał: W przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczające poza zakres czynności, o których mowa w ust. 1, mające na celu zapobieżenie tej szkodzi. – *Zjawisku deprecjacji zawodu towarzyszy niezrozumienie usługi zarządzania nieruchomościami* – powiedziała Eugenia Śleszyńska. Na poparcie swojej opinii odwołała się do zapisów różnych ustaw, w których używa się zamiennie pojęcia **zarządca nieruchomości** lub **zarządca obiektu budowlanego**, co nie jest tożsame.

W postępowaniach przeciwko władającym obiektami budowlanymi organy wskazują jako adresata odpowiedzialnego za stan obiektu na zarządcę nieruchomości zamiast na władającego, czyli np. na wspólnotę mieszkaniową, która z mocy prawa jest zarządcą obiektu budowlanego.

– *Nie wiadomo kto w końcu odpowiada z mocy prawa za przedmiot usługi przed organami. Chodzi o obowiązki władającego obiektem z art. 61 PB. Organy często traktują firmę zarządzającą jak władającego – zarządcę obiektu budowlanego, którym on nie jest* – podkreśliła Eugenia Śleszyńska. I dodała: – *Normy generalne według art. 5 Prawa budowlanego adresowane są do każdego właściciela obiektu lub do zarządcy obiektu budowlanego, w tym do wspólnoty jako zarządcy tego obiektu.*

Adresatami przepisów art. 61–70 Prawa budowlanego są natomiast właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. Tak więc organy administracji publicznej wydając decyzje w oparciu o te przepisy, zobligowane są do ustalenia stron postępowania, adresatów decyzji, gdyż błędne ustalenia w tym zakresie mogą skutkować wznowieniem postępowania lub stwierdzeniem nieważności decyzji (wyrok NSA z 31.07.2013 r., II OSK 726/12).

Eugenia Śleszyńska zwróciła również uwagę, że co prawda nie wiadomo, kto ponosi odpowiedzialność, ale przepis art. 61 stanowi, że **kto nie spełnia obowiązków utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym, użytkowania obiektu w sposób zgodny z jego prze-**

znaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, oraz zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego **podlega grzywnie** min. 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Zielone zarządzanie nieruchomościami

W analizie różnych aspektów skutecznego zarządzania nie mogło zabraknąć wspomnianej podczas wykładu inauguracyjnego efektywności zarządzania i założeń dyrektywy budynkowej, których wdrożenie musi być poprzedzone implementacją przepisów unijnych do krajowego porządku prawnego.

Dr inż. Jerzy Kwiatkowski z Narodowej Agencji Poszanowania Energii wyjaśnił, że implementacja unijnej dyrektywy wymaga wdrożenia nowych przepisów m.in. w ustawie o charakterystyce energetycznej budynków, dotyczących zasad sporządzania świadectw, prowadzenia okresowych kontroli, metodologii, baz danych, weryfikacji dokumentów.

Zmiany wymaga także Prawo budowlane i warunki techniczne budynków, a także rozporządzenie w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego. Do wymagań



Fot. 5a-b. Redaktor naczelna „Administradora” Sabina Augustynowicz świętowała 16. Forum. Przedstawiciele najważniejszych organizacji zrzeszających zarządców nieruchomości podziękowali S. Augustynowicz za jej wkład i działanie na rzecz środowiska. Magdalena Koreń-Pawłowska wręczyła jej „pierwsze skrzypce” jako symbol inicjowania propozycji zmian legislacyjnych oraz integrowania środowiska wokół tych inicjatyw





Fot. 6. Nasze coroczne Forum to świetna okazja do spotkania i wymiany doświadczeń



Fot. 7. Redaktor naczelna częstowała uczestników Forum okolicznościowym tortem, świętując już 16. edycję tego wydarzenia



Fot. 8. W Forum wzięli udział zarządcy i przedstawiciele branży z całej Polski. Nie zabrakło pytań z sali i dyskusji z ekspertami. Tu głos zabiera Hanna Kowalkowska – prezydent Polskiej Federacji Zarządców Nieruchomości

nowej dyrektywy wrócimy w jednym z najbliższych wydań miesięcznika.

Zielone zarządzanie nieruchomością (ESG) nie ogranicza się do działań operacyjnych, takich jak nasadzenia zieleni czy modernizacja oświetlenia. – *Istotą zielonego zarządzania jest transformacja roli zarządcy – z funkcji administracyjnej w kierunku aktywnego zarządzania ryzykiem oraz długoterminową wartością nieruchomości* – wyjaśniała **dr inż. Joanna Rucińska z Politechniki Warszawskiej** podczas swojej prezentacji. W jej opinii w kontekście ESG pojawia się nowa definicja zawodu zarządcy, który ma cztery role

do spełnienia: **diagnosty**, bo opiera zarządzanie na danych – zna parametry techniczne, energetyczne i środowiskowe nieruchomości i potrafi je przelożyć na koszty oraz ryzyko; **stratega** – podejmuje decyzje inwestycyjne w horyzoncie wieloletnim – rozumie, że wybory dziś kształtują funkcjonowanie budynku przez dekady; **tłumacza** – przekłada wymagania regulacyjne i oczekiwania rynku na konkretne decyzje właścicieli: koszty, korzyści i ryzyko; **negocjatora zmiany** – zarządza procesem decyzyjnym we wspólnocie/spółdzielni – równoważy interesy, koszty i gotowość do inwestycji.



Fot. 9. Dużym zainteresowaniem cieszył się panel nt. modelu regulacji zawodu zarządcy nieruchomości. Udział w nim wzięli (od prawej): dr hab. A. Sikorska-Lewandowska – moderatorka i paneliści: Magdalena Koreń-Pawłowska, Tomasz Pardo, Tomasz Lewandowski, Marek Urban, Jacek Janas

Adaptacja do zmian klimatu – to istotny obszar działalności zarządcy. Jest to obszar, który do tej pory był pomijany, a w praktyce zaczyna generować bardzo konkretne **ryzyka i koszty**.

Dlatego też pytanie nie brzmi już „czy coś się wydarzy”, tylko „kiedy i na jaką skalę”.

– *Z perspektywy zarządcy chodzi o ograniczanie skutków zdarzeń, które będą występować coraz częściej* – tłumaczyła Joanna Rucińska. – *W praktyce są to bardzo konkretne decyzje, np. dotyczące zarządzania wodami opadowymi. Uszczelnione powierzchnie zwiększają ryzyko podtopień i podnoszą koszty odprowadzania wód. Stosowanie nawierzchni przepuszczalnych czy retencji deszczówki pozwala jednocześnie ograniczyć ryzyko i koszty. Podobnie rzecz się ma z zarządzaniem mikroklimatem. Zieleń, szczególnie po stronie południowej i zachodniej, realnie wpływa na temperaturę w lokalach w okresach upałów. To przekłada się bezpośrednio na komfort mieszkańców i zużycie energii.*

Z zarządzaniem ryzykiem finansowym natomiast wiąże się zakres ubezpieczenia budynku, który nie zawsze odpowiada rzeczywistym zagrożeniom, zwłaszcza w kontekście intensywnych opadów czy lokalnych podtopień. – *To obszar, który wymaga świadomej weryfikacji* – podkreśliła Joanna Rucińska. – *A z punktu widzenia zarządcy oznacza zmianę podejścia: utrzymanie budynku to za mało – konieczne jest przygotowanie go na zdarzenia, które będą się powtarzać* – dodała.

Zmiany, zmiany, zmiany...

Warto jeszcze zwrócić uwagę na panele dyskusyjne, które wywołały wiele kontrowersji.

Panel na temat regulacji zawodu zarządcy nieruchomości moderowała **prof. Aleksandra Sikorska-Lewandowska z UMK w Toruniu** (Fot. 9). Paneliści: **Tomasz Lewandowski – podsekretarz stanu w ministerstwie rozwoju i technologii, Marek**



Zimny dach **SRI=102**

NASZE SYSTEMY ŻYWIC do renowacji dachów gwarantują najwyższe bezpieczeństwo i trwałość

Zrealizowana w 2025 r. renowacja dachu użytkowego
siedziby Biura Bezpieczeństwa Narodowego w oparciu
o technologię Alchimica Polska



PARTNER

**FORUM
DLA ZARZĄDCÓW
NIERUCHOMOŚCI**

Alchimica Polska Sp. z o.o. | tel. +48 32 41 102 41
www.alchimica.com.pl | kontakt@alchimica.com.pl

Skontaktuj się z doradcą techniczno-handlowym
w Twoim regionie www.alchimica.com.pl/kontakt



Fot. 10. Forum jest okazją do wymiany poglądów. Nie brakowało licznych głosów z sali nt. niezbędnych zmian. Tu głos zabiera Edyta Benesz – prezes Federacji Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowych

Urban (KIGN), Jacek Janas (PFRN), Tomasz Pardo (PFSZN) i Magdalena Koreń-Pawłowska (OIGN) wyrażali swoje opinie na temat drogi do zawodu zarządcy nieruchomości. Dyskutowali o wprowadzeniu odpowiedzialności zawodowej i obowiązku podnoszenia kwalifikacji zawodowych oraz o tym, kto powinien mieć prawo organizowania szkoleń dla zarządców nieruchomości.

Jednomyślności w tej materii nie było. Większość panelistów okazała się zwolennikami uporządkowania rynku poprzez powołanie samorządu zawodowego z szerokimi uprawnieniami. Jako że trudno by było tu o *consensus*, ministerstwo opowiada się za utworzeniem rejestru zarządców i wspólnot mieszkaniowych oraz komisji odpowiedzialności zawodowej.

Wrócił też temat procedowanej obecnie ustawy o własności lokali. Moderatorem tego panelu (Fot. 12) był **Seweryn Chwatek – zarządca, prawnik**, a panelistami: **Jolanta Janasik (PFSZN), Katarzyna Naj-**



Fot. 11. Uczestnicy chętnie dyskutowali w kółkach i odwiedzali stoiska partnerów Forum



Fot. 12. Drugi panel dyskusyjny dotyczył zmian w ustawie o własności lokali, a moderował go Seweryn Chwatek (pierwszy z lewej), obok: Jarosław Kowszuk, Katarzyna Najbar, Jolanta Janasik, Monika Mikulska

bar (KIGN), Jarosław Kowszuk i Monika Mikulska. Dyskusja toczyła się wokół zapisów, co do których nie udało się przekonać legislatorów, w tym: Czy potrzebna jest wspólnocie zdolność prawna i zdolność do czynności prawnych wspólnoty mieszkaniowej? W jakich obszarach należy wzmocnić pozycję wspólnoty mieszkaniowej na rynku nieruchomości? A ponadto:

wspólnota mieszkaniowa jako ofiara systemu egzekucji z nieruchomości – czy jest szansa na zmianę?

*/Sabina Augustynowicz/
/Zdjęcia: Amadeusz Andrzejewski/*

Dziękujemy patronom, partnerom i wszystkim sponsorom XVI Forum!

Honorowy patronat Ministra Rozwoju i Technologii:



**Ministerstwo
Rozwoju i Technologii**

Partner merytoryczny:



**Sektorowa Rada
ds. Kompetencji**
Rozporządzanie
Nieruchomościami



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Patron/partner:



Krajowa Izba
Gospodarki
Nieruchomościami



KBIN
Konfederacja Budownictwa
i Nieruchomości



NARODOWA
AGENCJA
POSZANOWANIA
ENERGII S.A.



INSTYTUT GOSPODARSTWA
NIERUCHOMOŚCIAMI

Firmy wspierające:





SZCZELNE DACHY

POWŁOKOWE POKRYCIA HYDROIZOLACYJNE

- bezspoinowe
- szczelne
- odporne na warunki atmosferyczne
- refleksyjne
- trwałe
- niepalne
- przyjazne dla środowiska

Dajemy dachom drugie życie!



Po raz pierwszy konkurs Lider Rynku Nieruchomości – Zarządca Roku ma swojego patrona, którym jest nieżyjący od roku Andrzej Rajkiewicz, wiceprezes NAPE, propagujący efektywność energetyczną od początku akcji termomodernizacja przed 30 laty. Zachęcał też redakcję „Administratora” do wspólnych działań na rzecz promocji energooszczędności. Nadanie konkursowi imienia Andrzeja Rajkiewicza było pomysłem uczestników ubiegłorocznego, XV Forum, których również wspierał, propagując na konferencjach środowiskowych idee termomodernizacji. Pomysł uznaliśmy za wyjątkowo trafiony. Konkurs w ten sposób zyskał swojego patrona.

Na początek kilka uwag: Do konkursu zgłasza się coraz więcej firm innowacyjnych, w których cyfryzacja, AI odgrywają kluczową rolę. Firmy te uważają, że zamieniają w ten sposób rolę: z administratora → na menedżera, z reakcji → na planowanie, z intuicji → na decyzje oparte na danych. To z tych danych wynika np. informacja o potrzebach nieruchomości, co pozwala na uniknięcie kosztownych inwestycji. Nie oznacza to, że wszystkie firmy stawiają na takie innowacje, niektóre nadal walczą z trudną materią, jaką jest tzw. stare budownictwo, czyli przeprowadzają inwestycje proenergooszczędne, wymianę źródeł ciepła, termomodernizację etc., poprawiając w ten sposób komfort życia mieszkańców i obniżając koszty eksploatacji.

Nagrody wręczali: Katarzyna Rajkiewicz – córka patrona konkursu, która uczestniczyła w ocenie dokumentacji nadanej przez firmy wraz z dr. Jerzym Kwiatkowskim, będącym członkiem NAPE oraz pomysłodawcy nadania imienia konkursowi: Piotr Stawicki (KIGN) i Tomasz Pardo (PFSZN).

Wśród tegorocznych zgłoszeń konkursowych wyłoniliśmy 15 laureatów w 4 kategoriach.

Laureaci w kategorii firmy małe

**Zarządzanie Nieruchomościami
Orzeł Sp. z o.o. – Bytom (Fot. 1)**

Laureaci konkursu Lider Rynku Nieruchomości – Zarządca roku 2026

Budujące jest to, że wszystkie firmy startujące w konkursie dbają o szkolenia twarde i miękkie pracowników. Orzeł, poza szkoleniami np. z obsługi technicznej czy windy, zadbał m.in. o wiedzę z zakresu relacji z trudnymi klientami i rozwiązywania konfliktów. Poza tablicami i skrzynkami, gdzie trafiają informacje od firmy zarządzającej, narzędziem wykorzystywanym do komunikacji stał się Tik Tok. Realizują inwestycje energooszczędne, w tym termomodernizacje z wymianą źródeł ciepła. Oświetlenie ledowe i solarne w wiatkach śmietnikowych – to kolejne inicjatywy.

Easy Properties Sp. z o.o. – Warszawa (Fot. 2)

Firma rodzinna, która wdrożyła system cyklicznych audytów technicznych i eksploatacyjnych, w tym kontrole przewencyjne, np. weryfikację stanu dachu i elewacji dla ochrony przed zalaniem i degradacją budynku, wskutek czego zmniejszyła się liczba awarii o 30% rok do roku. Optymalizują koszty poprzez negocjacje umów z dostawcami mediów. Stawiają na inwestycje proekologiczne – montaż kompensatorów mocy i obniżenie mocy zamówionej w związku z inwestycjami. To nowoczesna firma: aplikacja FLIKO do kontaktów, kody QR do zgłaszania usterek, mówiąca kamera w komorze śmietnikowej. Nie ma w tej firmie kadrowej karuzeli, jest stabilnie. Po roku współpracy proszą klientów o opinię. Jak na firmę rodzinną przystało, zebrania roczne organizują z poczęstunkiem, co przekłada się na znacznie lepszą atmosferę spotkań.

O tym jak bardzo był wyrównany poziom konkursu świadczy fakt, że taką samą liczbę punktów otrzymali 2 firmy – Excell Property i Property AD – *ex equo*.

Excell Property s.c. – Warszawa (Fot. 3)

Firma stawia na ekologię i kontakt z mieszkańcami. Dyżury we wspólnotach odbywają się 2 razy w tygodniu. Posługują się aplikacją do monitorowania bieżących spraw, co niewątpliwie ułatwia i przyspiesza reakcję, wśród procedur wymieniają konkursy ofert. Modernizują systemy grzewcze, ocieplenia, głównie ze środków własnych wspólnot. Montują oświetlenie

energooszczędne i – co rzadko się zdarza – starają się o pojemniki na elektrośmieci. W ramach działań na rzecz estetyki dbają o zieleń i nasadzenia nowych roślin, a w ramach integracji lokalnej społeczności organizują imprezy, w tym Dzień Dziecka, miotajki czy Dzień Sąsiada.

Property-AD Sp. z o.o. – Warszawa (Fot. 4)

Firma stawia na cyfryzację, która pozwala, np. mieszkańcom na bieżąco monitorować postępy prac i daje narzędzie do precyzyjnego rozliczania wykonywanych usług firm serwisowych. Digitalizacja dokumentów – poprzez e-faktury i system e-głosowań nad uchwałami, sprawiła, że ograniczyli zużycie papieru i przyspieszyli procesy decyzyjne we wspólnotach.

Ciekawostką jest EKO Monitor, czyli Smog Tok, informujący o parametrach środowiskowych na terenie osiedli. Wykorzystują technologię Smart Home, czyli hybrydowy system automatyki mieszkaniowej, a zarządzając instalacjami OZE, skupiają się na maksymalizacji autokonsumpcji energii słonecznej na potrzeby części wspólnych.

Tech-Bud Sp. z o.o. – Warszawa (Fot. 5)

Firma zarządzająca, która postawiła na estetykę i energooszczędne rozwiązania, włącznie z OZE. Fotowoltaika, kompensatory mocy biernej dały 50% oszczędności energii. Pracują zgodnie z przyjętymi procedurami, dotyczącymi przeglądów w nieruchomości, monitorowania bieżących spraw, informowania mieszkańców. Mają dyżury we wspólnocie i są w pełni dyspozycyjni.

Laureaci konkursu w kategorii firmy średnie

AMS Zarządzanie Nieruchomościami – Żąbki (Fot. 6)

Firma zachęca wspólnoty do inwestowania w OZE, czego efektem są realne oszczędności kosztów energii elektrycznej, a to wpływa na obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości. Wspiera wspólnoty w pozyskiwaniu grantów OZE z BGK, dzięki czemu okres zwrotu inwestycji skraca się do kilku lat.

Jednym z przedsięwzięć zastługujących na uwagę było uruchomienie Systemu





Produkty termPIR®

SKUTECZNA IZOLACJA TWOJEJ INWESTYCJI

**Płyty izolacyjne termPIR®
dla budownictwa**



OSZCZĘDNOŚĆ ENERGETYCZNA

Wybierając ten rodzaj izolacji termicznej, można liczyć na znaczną oszczędność energii cieplnej, co przekłada się na mniejsze koszty eksploatacyjne.



ZNIKOMA NASIĄKLIWOŚĆ

Izolacja, która nie pije wody. Wysoka wodoodporność to gwarancja że zapomnisz o konieczności wymiany zawilgoconego materiału.



LAMBDA

Płyty termPIR® są doskonałą termoizolacją. Posiadają współczynnik $\lambda_D = 0,019 - 0,027$ (W/m·K)

IZOLACJA, KTÓRA CHRONI TWÓJ BUDŻET

Każdy właściciel nieruchomości wie, jak ważne jest utrzymanie odpowiedniej temperatury w pomieszczeniach przez cały rok. Dobra izolacja nie tylko zapewnia komfort termiczny, ale także pomaga zaoszczędzić na kosztach ogrzewania i klimatyzacji. Dzięki temu systemy grzewcze i chłodzące pracują mniej intensywnie, co przekłada się na niższe rachunki za energię. W dłuższej perspektywie, inwestycja w izolację wykonaną z płyt termPIR® zwraca się wielokrotnie.

Płyty PIR to nowoczesne rozwiązanie, które dzięki swoim wyjątkowym właściwościom termicznym, mechanicznym i ognioodpornym zyskuje coraz większą popularność. Różnorodność zastosowań - mogą być wykorzystywane

w różnych typach budynków, od mieszkalnych po przemysłowe, sprawdzają się w różnych częściach obiektu, od fundamentów aż po sam dach. Z ich pomocą zminimalizujesz straty ciepła i zwiększysz efektywność energetyczną.

Warto zatem zainwestować w materiały izolacyjne wysokiej jakości aby cieszyć się ciepłym, suchym mieszkaniem przez długie lata.



Adres: Fabryka Płyt Izolacyjnych
ul. Adolfa Mityry 9, 32-700 Bochnia, Polska
Telefon: +48 728 410 562
E-mail: bochnia@gor-stal.pl
Web page: www.termpir.eu





Fot. 1. Zarządzanie Nieruchomościami Orzet Sp. z o.o. w Bytomiu. Nagrodę odebrali: Paweł Szottysik i Sonia Cyl



Fot. 3. Excell Property s.c. w Warszawie. Nagrodę odebrał: Mariusz Jurkowski



Fot. 5. Tech-Bud Sp. z o.o. w Warszawie. Nagrodę odebrał: Michał Kasper



Fot. 2. Easy Properties Sp. z o.o. w Warszawie. Nagrodę odebrali: Paweł Kamiński, Katarzyna Kamińska, Izabella Ciecierska



Fot. 4. Property-AD Sp. z o.o. w Warszawie. Nagrodę odebrały: Agnieszka Cibor i Małgorzata Mika



Fot. 6. AMS Zarządzanie Nieruchomościami w Ząbkach. Nagrodę odebrali: Agnieszka Aniszewska, Tobiasz Trzebuchowski i Joanna Antończak

Optimalnego Zarządzania Energią w węzłach ciepłowniczych na początku 2022 roku. Inwestycja zwróciła się w niewiele ponad rok i przyniosła optymalizację zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Można by wymienić inne inicjatywy firmy, m.in. organizację imprez integracyjnych, ale chyba warto zwrócić uwagę na wydarzenie w ubiegłym roku, czyli groźny pożar dużego budynku mieszkalnego. W jaki sposób pracownicy firmy zaangażowali się w ratowanie ludzi i ich dobytku? Była to wszak sytuacja kryzysowa.

IMPERIUM Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Wrocław (Fot. 7)

Regularne spotkania zespołu w cyklu tygodniowym: szkolenia branżowe, omawianie trudnych przypadków, szkolenia miękkie, standaryzacja. Edukują mieszkańców poprzez tablice ogłoszeń, ale także założyli firmowy kanał na platformie YouTube, wydają kwartalne newslettery z informa-

cjami o wydarzeniach i lokalnych inicjatywach, z poradami dotyczącymi utrzymania mieszkania, ekologii. Przyjęli standardy np. wyboru wykonawców inwestycji w konkursach ofert (procedury), a wdrożone nowoczesne technologie, pozwalają realizować procedury w sposób powtarzalny, z odpowiednim poziomem kontroli m.in.:

- » Proflow (CRM do zarządzania zgłoszeniami),
- » Saldeo (elektroniczny system obiegu, opisywania faktur i dokumentów firmowych),
- » system monitorujący czas pracy,
- » robotyzacja AI (m.in. automatyczne tworzenie deklaracji śmieciowych, rozliczeń CIT, wystawianie fv),
- » cyfryzacja dokumentów (połączona z archiwizacją oryginałów).

AZ.con Sp. z o.o. – Toruń (Fot. 8)

Firma nie ogranicza się do ustawowego ubezpieczenia OC, ubezpiecza się na kwotę wielokrotnie wyższą. Dzia-

ła na rzecz ekologii poprzez zachęcanie wspólnot do instalacji OZE, co skutecznie obniża moc zamówioną, Montuje stacje uzdatniania wody, nieustannie edukuje mieszkańców, wyłania w konkursach ofert wykonawców inwestycji. Szkoli pracowników, nie tylko z zakresu twardej wiedzy (m.in. na UMK – 64 godz. edukacyjne), ale również kompetencji miękkich, np. na temat relacji z trudnymi klientami czy na czym polega asertywność w relacji z klientami, a tematem na burzę mózgów jest „Po czym poznać dobrego zarządcę?” Ważnym elementem jest współpraca z miastem (budżet partycypacyjny, imprezy integracyjne).

Zespół Wspólnot Mieszkaniowych „MBM” – Kielce (Fot. 9)

Dla usprawnienia obsługi zgłoszeń i bieżącej kontroli stanu nieruchomości wprowadzono elektroniczny rejestr zgłoszeń – system umożliwiający ewidencjonowanie oraz śledzenie ich statusu

LUMON

Sezon, który trwa dłużej

Przeszklenia balkonowe zwiększają komfort mieszkańców, podnoszą wartość nieruchomości, pomagają obniżyć koszty energii i chronią elewację przed zmiennymi warunkami atmosferycznymi.

Od ponad 40 lat wspieramy wspólnoty mieszkaniowe i administracje, zapewniając kompleksową obsługę – od formalności po montaż i serwis.



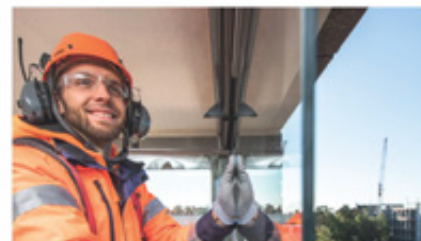
Bezpieczny partner administracji i wspólnot

Kompleksowe wsparcie od pierwszych rozmów, przez formalności i organizację procesu, aż po montaż i serwis w ramach 5-letniej gwarancji.



Produkt dopasowany do wymagającego klimatu

Projektowane w Finlandii i testowane w zmiennych warunkach pogodowych. Każdy element zapewnia trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania przez cały rok.



Certyfikowana jakość i bezpieczeństwo

Rozwiązania spełniają najwyższe standardy jakości i bezpieczeństwa, a montaż realizowany jest zgodnie z rygorystycznymi procedurami branżowymi.



Umów się na prezentację

Najlepszym sposobem, aby zobaczyć i osobiście przekonać się o jakości naszych przeszkleń, jest umówienie się na prezentację. Najłatwiej zrobić to, dzwoniąc pod numer 577 777 281 lub pisząc na adres biuro@lumon.com
Do usłyszenia!

Zadowoleni klienci
i wysokie oceny
(4,7 na 5 w Google)



Fot. 7. IMPERIUM Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. we Wrocławiu. Nagrodę odebrała: Anna Wojstaw



Fot. 9. Zespół Wspólnot Mieszkaniowych „MBM” w Kielcach. Nagrodę odebrał: Jakub Soczyński



Fot. 11. GESTOR Sp. z o.o. w Warszawie. Nagrodę odebrali: Katarzyna Karcz, Wojciech Puryś, Zbigniew Różycki i Monika Miłobędzka



Fot. 8. AZ.con Sp. z o.o. w Toruniu. Nagrodę odebrała: Jolanta Oliwkowska



Fot. 10. Gaudi Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. w Bielawie. Nagrodę odebrali: Dominik Olechowski i Sylwia Bartoś



Fot. 12. INTEGRUM Management Sp. z o.o. w Warszawie. Nagrodę odebrały: Martyna Nyga, Magdalena Zajger i Joanna Bożek

na każdym etapie realizacji. Temu celowi też służą regularne spotkania operacyjne zespołów administracyjnego i technicznego, a raz w miesiącu odbywa się spotkanie pod nazwą „Plan remontów”, podczas którego weryfikowany jest stopień realizacji rocznego planu remontowego dla poszczególnych nieruchomości. Jednym słowem, wszystko pod kontrolą.

Przeprowadzają inwestycje energooszczędne, w tym przedsięwzięcia realizowane z wykorzystaniem premii termomodernizacyjnej Banku Gospodarstwa Krajowego. W ramach obsługi tego typu procesów inwestycyjnych administrator odpowiada za całościowe przygotowanie i przeprowadzenie przedsięwzięcia. Oprócz inwestycji realizowanych z wykorzystaniem premii termomodernizacyjnej prowadzone są także przedsięwzięcia finansowane z kredytów inwestycyjnych. Również w tych przypadkach administrator odpowiada za kompleksowe prowadzenie procesu – od etapu koncepcji i uzyskania zgód wspólnoty, przez organizację finansowania

i realizację prac, aż po finalne rozliczenie i odbiór inwestycji.

Gaudi Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o. – Bielawa (Fot. 10)

Firma ze stabilnym zatrudnieniem (średni staż pracy – 10 lat). Ubezpieczenie OC – nieustawowe 50 tys. złotych, a przezornie parę milionów. O stabilności firmy świadczą również liczba szkoleń, zarówno twardej, jak i miękkich, w tym ze zrównoważonego rozwoju, zarządzania ryzykiem w nieruchomościach, zarządzania kryzysowego, ale także AI czy z cyberbezpieczeństwa, ze sztuki prowadzenia trudnych rozmów i rozwiązywania konfliktów, ale także asertywności, zarządzanie czasem czy stresem.

Przeprowadzili liczne inwestycje, w tym na rzecz energooszczędności (np. montaż kompensatorów mocy biernej), m.in. kompleksową termomodernizację z ograniczeniem zużycia energii elektrycznej i wprowadzeniem OZE, montaż paneli fotowoltaicznych częściowo sfinansowane z KPO przez BGK.

Warto też zwrócić uwagę na montaż stacji ładowania czy montaż recyklingu szarej wody.

Edukacja lokalnej społeczności w dziedzinie oszczędności energii elektrycznej czy energii cieplnej, gospodarki odpadami (nie tylko segregacji), w tym konkurs dla dzieci z zasad właściwej segregacji i recyklingu.

Laureaci konkursu w kategorii firm dużych

GESTOR Sp. z o.o. – Warszawa (Fot. 11)

Firma, która sukcesywnie odzyskuje miejsce na rynku zarządzania nieruchomościami, dzięki podejmowanym działaniom, ścisłej współpracy z zarządami i pełnej dyspozycyjności. Remonty, modernizacje poprzedzają konkursy ofert, co roku zbiera oferty na wszystkie usługi, związane m.in. z dostawą mediów. Co roku również przeprowadza wśród klientów ankiety satysfakcji z usług dostawców mediów oraz zarządcy. Inwestuje w nowoczesne technologie – fotowoltaika, pompy ciepła, ➤



CZAS NA MĄDRĄ TERMOMODERNIZACJĘ

ZWIĘKSZ WARTOŚĆ BUDYNKU Z BALKONAMI DOSTAWNYMI COPAL

W Polsce wciąż mamy **miliony mieszkań w "Wielkiej Płycie"**. Ich **rewitalizacja** kojarzy się głównie z dociepleniem ścian, podczas gdy to stare, betonowe płyty balkonowe stanowią potężne mostki termiczne. Odcięcie ich i **zastąpienie nowoczesną alternatywą** to krok, który **realnie podnosi standard, energooszczędność i wartość całej nieruchomości**.

Odpowiedzią na te wyzwania są **aluminiowe balkony dostawne COPAL**. To **samonośne, niezależne konstrukcje**, których ciężar przenoszony jest wyłącznie przez słupy posadowione na fundamentach. Punktowe mocowanie do ścian nie obciąża konstrukcji nośnej budynku i, co najważniejsze, pozwala na **zachowanie pełnej ciągłości izolacji termicznej elewacji**. To system idealny zarówno do **wymiany starych balkonów**, jak i **dobudowy** w budynkach, które do tej pory ich nie posiadały.

Montaż jest szybki i oparty na **gotowych modułach**, co eliminuje uciążliwe prace mokre. Zastosowane rozwiązania likwidują odwieczne problemy starych balkonów – **zintegrowany wewnętrzny system odwodnienia** zapobiega ściekaniu wody na niższe kondygnacje, a zamiast zimnych, pękających gresów proponujemy estetyczną deskę kompozytową.

Sama konstrukcja to jednak dopiero początek. **Nasze balkony dostawne** są przystosowane do **instalacji dedykowanych systemów przeszkleń COPAL: CLASSIC oraz INFINITY**. Zamknięcie przestrzeni przesuwными panelami szklanymi nie tylko tworzy dla mieszkańców przytulną, całoroczną oranżerię, ale stanowi dodatkową **barierę termoizolacyjną i akustyczną**. To kompleksowa ochrona przed wiatrem i hałasem, która minimalizuje koszty konserwacji i gwarantuje nowoczesny wygląd budynku na lata.





Fot. 13. TEMPO Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o. w Gdyni. Nagrodę odebrali: Katarzyna Pelewska, Anna Pinkowska i Magdalena Ferra



Fot. 15. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Rzeszowie. Nagrodę odebrali: Mateusz Ruszała i Łukasz Potudnik

system zdalnej obsługi miejsc parkingowych, tj. czytania tablic rejestracyjnych – to tylko przykłady. Obsługują nieruchomości z certyfikatem BREEM i wprowadzają certyfikaty do tych nieruchomości, które ich nie mają. Działają również na rzecz budowy małych ojczyzn. Wydają newslettery, w których informują np. o wyniku konkursu ofert, wyniku głosowania, czyli postawili na pełną transparentność.

INTEGRUM Management Sp. z o.o. – Warszawa (Fot. 12)

Warszawska duża firma zarządzająca niby robi to wszystko, co robią inne firmy zarządzające: walczy o poprawę wartości nieruchomości, dba o ekologię, podnosi efektywność energetyczną budynków poprzez inwestycje, uczestniczy w budowie małych ojczyzn, ale... Wyróżnia się zdecydowanie filozofią zarządzania. Uważa, że rozwój pracowników to najlepsza inwestycja, nie koszt, ponieważ przekłada się na wyniki biznesowe, zapewnia większą efektywność i jakość pracy, pozwala na lepsze dopasowanie kompetencji do zmieniającego się rynku, a rozwój wewnętrznych talentów buduje silną kulturę organizacyjną opartą na zaufaniu i współpracy, a także standaryzacji. Stąd pomysł na Akademię Lean. Kluczowym elementem Lean jest ciągłe doskonalenie (tzw. kaizen) oraz zaangażowanie pracowników na wszystkich poziomach organizacji. Jak jeszcze wspierają pracowników? Korzystają z platformy wellbeingowej, będącej indywidualnym wsparciem pracowników i oferują pakiet trenerów AI

systemu myślenia umożliwia lepsze zrozumienie innych osób (w tym klientów, kontrahentów, osób indywidualnych/członków wspólnot) i dostosowanie do nich komunikatów. Troje członków grupy zostało absolwentami neuroprzewodztwa.

TEMPO Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o. – Gdynia (Fot. 13)

Dzięki wdrożeniu narzędzi informatycznych starają się, aby zamienić rolę: z administratora → na menedżera, z reakcji → na planowanie, z intuicji → na decyzje oparte na danych. Osiągną to, ponieważ cyfryzacja i automatyzacja procesów (proptech) umożliwia automatyczne nadawanie statusów i priorytetów zdarzeniom. Dzięki temu mają jedną bazę danych o technicznych aspektach nieruchomości oraz przepływach informacji. Każde zdarzenie techniczne w nieruchomości jest mierzalne, rejestrowane i możliwe do analizy – co zwiększa kontrolę zarządczą, a każdy wydatek posiada kontekst operacyjny – wiadomo z jakiego zdarzenia wynika i czy był uzasadniony, co pozwala na identyfikację wydatków oraz ograniczenie niekontrolowanych kosztów.

Dane z systemu wspierają decyzje dotyczące inwestycji w efektywność energetyczną, wskazując obszary generujące największe straty. Stały monitoring instalacji, analiza awarii wpływających na zużycie pozwala na planowanie działań (np. modernizacji) i wdrażanie działań zapobiegawczych.

Organizują liczne szkolenia, np.: finanse dla nie-finansistów (kadra menadżer-



Fot. 14. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich. Nagrodę odebrała: Wioletta Bielawska

(np. asystent zarządzania paleniami, odchudzania, relacji z klientami). Kadra zarządzająca natomiast jest objęta procesem mentoringu indywidualnego i ma dostęp do badania stylów myślenia FRIS.

Po co? Umiejętność rozpoznawa-

nia, Akademia kierownika, Zarządzanie sobą w czasie, czy „Sztuka prezentacji” jako narzędzie do efektywnego prowadzenia zebrań, przeciwdziałanie mobbingowi i dyskryminacji.

Laureaci konkursu w kategorii zarządcy publiczni

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – Piekary Śląskie (Fot. 14)

Przeprowadzają liczne inwestycje, m.in. termomodernizacyjne, mające na celu z jednej strony ochronę środowiska, ale i racjonalizację wydatków, np. na energię ciepłą. Sukcesywnie inwestują m.in. w oświetlenie energooszczędne, monitoring, wymianę pionów kanalizacyjnych, remonty klatek schodowych, docieplenie kolejnych budynków. Inwestycje realizują ze środków własnych, ale korzystają także z kredytów komercyjnych, środków Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oraz funduszu TERMO (BGK). Planowany łączny efekt ekologiczny obliczony na podstawie audytów energetycznych, czyli spadek emisji CO₂ mg w ciągu roku wynosi 1415,05.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. – Rzeszów (Fot. 15)

Termomodernizacje, remonty, fotowoltaika na kwotę ponad 33 mln złotych – to działania, podejmowane przez MZBM w ciągu ostatnich 3 lat.

Efekt energetyczny termomodernizacji budynków to spadek zapotrzebowania na energię ciepłą o 32 proc., a wskutek modernizacji instalacji c.o. zmniejszono moc zamówioną o prawie 12 MW i zużycie energii o 33,5 proc. Warto tu dodać, że likwidacja pieców i podłączenie do sieci ciepłowniczej przyniosło spadek emisji CO₂ o ok. 4680 ton/rok.

Budynki po modernizacji zyskują nową elewację, a niektóre ozdobiono pięknymi muralami. MZBM troszczy się też o budowę małych ojczyzn, czego dowodem są imprezy integracyjne: spotkania sąsiedzkie, festyny, imprezy dla dzieci i seniorów.

Wszystkim laureatom serdecznie gratulujemy!

/Sabina Augustynowicz/

Ubezpieczenie odpowiedzialności członków władz spółdzielni mieszkaniowych

Do kogo kierujemy ubezpieczenie?

Ochroną ubezpieczeniową obejmujemy odpowiedzialność pracowników pełniących funkcje zarządcze, nadzorcze w spółdzielni za szkody wyrządzone osobie trzeciej lub spółdzielni mieszkaniowej oraz koszty, które spółdzielnia mieszkaniowa poniosła lub jest zobowiązana ponieść na pokrycie powstałej szkody.

Ochroną ubezpieczeniową obejmujemy wypadki ubezpieczeniowe, które wystąpiły w okresie ubezpieczenia.



Co jest wypadkiem ubezpieczeniowym?

Zgłoszenie (wniesienie na piśmie lub wszczęcie) roszczenia wobec ubezpieczonego po raz pierwszy w okresie ubezpieczenia lub okresie dodatkowym.



Ochrona dla osoby ubezpieczonej

Szeroka definicja osoby ubezpieczonej obejmująca nie tylko byłych, obecnych i przyszłych członków zarządu i rady nadzorczej, członków komisji rewizyjnej, prokurentów, kierowników administracji osiedla, ale również pracowników pełniących funkcje zarządcze i nadzorcze oraz osoby odpowiedzialne za księgi rachunkowe.



Ochrona dla spółdzielni mieszkaniowej

Pokryjemy koszty, które spółdzielnia mieszkaniowa poniosła na pokrycie szkody wyrządzonej przez osobę ubezpieczoną.

Chcesz poznać szczegóły, napisz do nas: rynek.udm@uniqa.pl

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU A OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH



Paweł Puch

prawnik

Ponieważ wspólnota mieszkaniowa sama nie ma prawa przetwarzać danych osobowych i posiadać dokumentów innych niż niezbędne do zarządzania, w praktyce nie ma takich danych i takich dokumentów, które nie podległyby udostępnieniu właścicielom lokali, chyba że zarząd sam postępuje w sposób sprzeczny z prawem i przetwarza dane, które nie są niezbędne do zarządzania.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali (UWL) zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, jest obowiązany składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie z działalności oraz zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem tego zebrania winno zaś być uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono, a także sprawozdanie zarządu. Roczne zebranie właścicieli stanowi jedno z najważniejszych wydarzeń w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ umożliwia właścicielom ocenę sposobu zarządzania oraz podejmowanie decyzji. Jest to również moment, w którym właściciele mogą zweryfikować prawidłowość działań zarządu oraz sposób wydatkowania środków. Jak wynika z tego przepisu zarząd na rocznym zebraniu zobowiązany jest do przedstawienia sprawozdania zarządu. Sprawozdanie musi być sporządzone za cały rok kalendarzowy, opatrzone podpisem członków zarządu. **Właściciele lokali, podejmując decyzję o udzieleniu lub odmowie udzielenia absolutorium członkom zarządu, powinni dysponować pełną wiedzą na temat działań podejmowanych w poprzednim roku oraz sytuacji finansowej wspólnoty.** Tylko wówczas możliwe jest rzeczywiste sprawowanie kontroli. Do takiego sprawozdania stosować się będzie więc wymogi rzetelności, kompletności i czytelności. Rzetelność oznacza zgodność informacji z rzeczywistym stanem faktycznym oraz dokumentami znajdującymi się w posiadaniu wspólnoty. Kompletność wymaga uwzględnienia wszystkich istotnych zdarzeń, które miały miejsce i które mogły mieć wpływ na sytuację finansową lub organizacyjną. Czytelność natomiast oznacza przedstawienie informacji w sposób umożliwiający ich zrozumienie przez przeciętnego właściciela lokalu. W praktyce spotyka się zarówno sprawozdania bardzo rozbudowane, zawierające szczegółowe opisy wszystkich działań zarządu, jak i dokumenty bardziej syntetyczne, skupiające się na najważniejszych informacjach. Kluczowe znaczenie ma jednak nie objętość lecz zakres informacji oraz możliwość zweryfikowania ich prawdziwości przez właścicieli. Aby sprawozdanie było kompletne, musi zawierać także część finansową, a sporządzenie sprawozdania finansowego związane będzie z obowiązkiem (art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali) prowadzenia przez zarząd lub zarządcę pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych koszt-

tów, a także rozliczeń z innych tytułów. Obowiązek prowadzenia takiej ewidencji ma fundamentalne znaczenie dla transparentności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Dzięki niej możliwe jest ustalenie, jakie środki wpłynęły do wspólnoty oraz na jakie cele zostały przeznaczone. Właściciele lokali mają prawo wiedzieć, w jaki sposób wykorzystywane są ich środki oraz czy zarząd gospodaruje nimi zgodnie z przeznaczeniem. Istotne będzie również przedstawienie efektów zarządzania nieruchomością. Sprawozdanie powinno zatem obejmować informacje o przeprowadzonych remontach, wykonanych przeglądach technicznych, zawartych umowach, prowadzonych postępowaniach sądowych, działaniach zmierzających do odzyskania zaległości od dłużników czy innych czynnościach podejmowanych przez zarząd. **Właściciele lokali mają bowiem prawo nie tylko do informacji o finansach wspólnoty, ale także o sposobie wykonywania obowiązków przez osoby odpowiedzialne za zarządzanie.** Przy tym, jak wskazuje się w judykaturze, w szczególności w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 8 lutego 2013 r. (sygn. akt V ACa 533/12), do sprawozdania winny być także załączone kopie dokumentów, stanowiących podstawę sporządzenia zestawienia przychodów i wydatków wspólnoty. Samo przedstawienie zestawienia liczb bez możliwości weryfikacji dokumentów źródłowych mogłoby prowadzić do ograniczenia prawa właścicieli do kontroli działalności zarządu. Dostęp do faktur, rachunków, umów czy innych dokumentów źródłowych umożliwia sprawdzenie, czy wydatki rzeczywiście zostały poniesione, czy były uzasadnione i czy odpowiadają interesowi wspólnoty mieszkaniowej.

Wspólnota mieszkaniowa administratorem danych

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE dotyczy oczywiście wspólnot mieszkaniowych. W praktyce niejednokrotnie zdarza się, że zarządy wspólnot odmawiają udostępnienia określonych dokumentów, powołując się właśnie na przepisy dotyczące ochrony danych osobowych. Często takie stanowisko wynika z nadmiernie ostrożnego podejścia do kwestii ochrony danych. Administratorem danych jest wspólnota mieszkaniowa, a w jej imieniu działa zarząd, który jest jej organem. Oznacza to, że to wspólnota odpowiada za zgodność przetwarzania danych z przepisami, natomiast zarząd wykonuje obowiązki administratora w praktyce. Do obowiązków tych należy między innymi określenie celu przetwarzania danych, zapewnienie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych chroniących dane osobowe oraz czuwanie nad tym, aby dane były wykorzystywane wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji zadań wspólnoty mieszkaniowej. Należy jednak pamiętać, że celem przepisów o ochronie danych osobowych nie jest utrudnianie funkcjonowania wspólnot ani ograniczanie praw właścicieli. Administrator danych może zbierać i przetwarzać dane osobowe tylko w konkretnych, wyraźnych i prawnie usprawiedliwionych celach. W przypadku wspólnot takim celem jest zarządzanie nieruchomością wspólną, prowadzenie rozliczeń z właścicielami, dochodzenie należności, organizowanie zebrań czy realizacja obowiązków, wynikających z przepisów prawa. Wspólnota nie może zatem gromadzić informacji w zakresie wykraczającym poza potrzeby związane z wykonywaniem ustawowych obowiązków. Administrator danych jest również zobowiązany do przetwarzania danych osobowych w sposób zapewniający odpowiednie bezpie-

czeństwo danych osobowych, w tym ochronę przed niedozwolonym lub niezgodnym z prawem przetwarzaniem. Nie oznacza to jednak, że każda informacja zawierająca dane osobowe musi być automatycznie ukrywana przed właścicielami lokali. Wręcz przeciwnie, **jeżeli przepisy prawa przyznają właścicielom określone uprawnienia kontrolne, realizacja tych uprawnień nie może być blokowana**. RODO wprowadza również ważną dla zarządzających zasadę zwaną minimalizacją danych, która w zakresie przetwarzania danych osobowych oznacza, że dane osobowe muszą być adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane. Zasada ta ma szczególne znaczenie, ponieważ oznacza, że wspólnoty nie powinny posiadać dokumentów i informacji niezwiązanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W praktyce wspólnota mieszkaniowa przetwarza przede wszystkim dane identyfikujące właścicieli lokali, dane kontaktowe, informacje o wysokości należnych opłat, stanie rozliczeń czy dane wynikające z dokumentacji, dotyczącej nieruchomości. Zakres ten jest stosunkowo ograniczony i wynika bezpośrednio z obowiązków ustawowych. W kwestii ochrony danych osobowych przetwarzanie danych, w tym ich udostępnianie, jest dopuszczalne, jeżeli jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa. Jest to jedna z podstawowych zasad funkcjonowania systemu ochrony danych osobowych. Oznacza to, że jeżeli dana ustawa przyznaje podmiotowi określone uprawnienie, którego realizacja wymaga dostępu do danych osobowych, to udostępnienie takich danych nie stanowi naruszenia przepisów. W przypadku wspólnot mieszkaniowych szczególne znaczenie mają dwa przepisy ustawy o własności lokali, a mianowicie art. 27 oraz art. 29 ust. 3. To właśnie te regulacje wyznaczają zakres uprawnień właścicieli lokali do uzyskiwania informacji o działalności wspólnoty mieszkaniowej i kontroli działań zarządu. Zgodnie z art. 27 ustawy o własności lokali każdy z właścicieli lokali zobowiązany jest do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. **Trudno mówić o współdziałaniu w zarządzaniu nieruchomością wspólną, jeżeli właściciele nie mają dostępu do informacji dotyczących jej funkcjonowania.** Współdziałanie zakłada możliwość zapoznania się z dokumentami, analizowania działań zarządu oraz uczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących wspólnego majątku. Natomiast zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali każdemu z właścicieli lokali służy prawo kontroli działalności zarządu. Jest to jedno z podstawowych uprawnień właściciela lokalu we wspólnocie. Prawo kontroli nie może mieć charakteru iluzorycznego. Nie może ono ograniczać się wyłącznie do wysłuchania informacji przekazanych przez zarząd podczas zebrania. **Skuteczna kontrola wymaga możliwości samo-**

dzielnego zweryfikowania przedstawionych informacji poprzez zapoznanie się z dokumentacją. Właściciel lokalu powinien mieć możliwość zapoznania się między innymi z fakturami, rachunkami, umowami zawieranymi przez wspólnotę, dokumentacją dotyczącą remontów, dokumentami związanymi z dochodzeniem należności czy rozliczeniami finansowymi. Tylko w ten sposób może ocenić, czy zarząd działa zgodnie z prawem oraz w interesie wspólnoty. Ponieważ zgodnie z wprowadzoną przez RODO zasadą minimalizacji danych, która oznacza, że wspólnota mieszkaniowa sama nie ma prawa przetwarzać danych osobowych i posiadać dokumentów innych niż niezbędne do zarządzania wspólnotą mieszkaniową, w praktyce nie ma takich danych i takich dokumentów, które nie podległyby udostępnieniu właścicielom lokali, chyba że zarząd sam postępuje w sposób sprzeczny z zasadami ochrony danych osobowych. Jeżeli bowiem określony dokument znajduje się w zasobach wspólnoty i jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną, to właściciele lokali mają prawo się z nim zapoznać. W przeciwnym razie ustawowe prawo kontroli zostałoby pozbawione praktycznego znaczenia.

Przedstawienie sprawozdania zarządu a ochrona danych osobowych

Jak wynika z powyższego, zarząd na zebraniu rocznym ma obowiązek przedstawienia sprawozdania zarządu, co w praktyce sprowadza się do jego odczytania. Obowiązek ten służy realizacji prawa właścicieli do uzyskania pełnej informacji o działalności wspólnoty i sposobie zarządzania. W związku z tym, że właścicielom lokali służy prawo wglądu we wszelkie dokumenty wspólnoty, udostępnienie danych osobowych zawartych w sprawozdaniu nie może być traktowane jako naruszenie prawa ochrony danych osobowych. Zatem, jeżeli na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej poza właścicielami lokali i ewentualnie ich pełnomocnikami nie ma osób postronnych, nie będzie stanowiło naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych odczytanie danych osobowych zawartych w sprawozdaniu. W takim przypadku informacje są bowiem przekazywane osobom, które z mocy prawa uczestniczą w zarządzaniu nieruchomością wspólną oraz posiadają uprawnienia kontrolne. W przypadku obecności osób postronnych zarząd wspólnoty powinien postąpić na przykład określeniami „właściciel lokalu nr 1” zamiast danymi osobowymi właściciela. Pozwala to zachować równowagę pomiędzy realizacją obowiązków informacyjnych zarządu a ochroną danych osobowych przed osobami nieuprawnionymi. Właściwe stosowanie przepisów nie polega bowiem na ukrywaniu informacji przed właścicielami lokali, lecz na zapewnieniu dostępu do tych informacji wyłącznie osobom uprawnionym. 📌



prowadzący:
Maciej Kamiński

**ADMINISTRATOR I MENEDŻER
Nieruchomości**

SKOLENIE 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**

SĄDOWA KONTROLA UCHWAŁ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ



Paweł Puch

prawnik

Ustawa o własności lokali wprowadza zasadę sądowej kontroli decyzji podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe w formie uchwały. Służą temu dwa środki ochrony: uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ustawy o własności lokali i uznanie uchwały za nieistniejącą przewidziane w art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego.

Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Uchylenie uchwały

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Skuteczność roszczenia o uchylenie uchwały uzależniona jest zatem od wykazania jednej z przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 6 Kodeksu cywilnego ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na stronie powodowej, żądającej uchylenia uchwały. Sprzecznosc z prawem oznacza, że uchwała narusza obowiązujące przepisy prawa w szczególności będzie tu chodzić o przepisy ustawy o własności lokali. Podejmowane przez właścicieli lokali uchwały muszą być bowiem zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i nie mogą ich naruszać. Najczęściej właściciele naruszają przepisy prawa, próbując rozdzielać koszty zarządu w inny sposób niż według udziałów w nieruchomości wspólnej. Tymczasem właściciele lokali zobowiązani są do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów (art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali). Regulacja ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a jedynie w drodze wyjątku można zwiększyć obciążenia właścicieli lokali użytkowych (art. 12 ust. 3). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzy-

ści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał zarówno w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. W orzecnictwie podnosi się, że naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy, musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. Skutkiem uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały jest pozbawienie zaskarżonej uchwały mocy prawnej na podstawie orzeczenia sądu, tj. wyrok w tym zakresie ma charakter konstytutywny.

Uznanie uchwały za nieistniejącą

Oprócz możliwości uchylenia uchwały w drodze jej zaskarżenia do sądu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali istnieje możliwość uznania uchwały za nieistniejącą w trybie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego (KPC). Zgodnie z art. 189 KPC powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym, który nie może zostać przywrócony ani przedłużony. Zatem powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej złożone po upływie terminu powoduje oddalenie powództwa przez sąd. Po terminie dopuszczalne jest wprowadzenie powództwa o ustalenie nieważności uchwały oparte na art. 189 KPC, ale jest to jednak przedmiotowo innego rodzaju powództwo. Zatem powód, który wystąpił z powództwem z art. 25, powinien zmienić powództwo albo zgłosić żądanie ewentualne. Jednak nie można traktować tych powództw jako równorzędne, tzn. że gdy upływie termin 6-tygodniowy, zawsze będzie można wnieść powództwo w trybie art. 189 KPC. Po tym terminie wzruszenie uchwały może okazać się niemożliwe, nawet jeżeli narusza ona prawo. Powództwo z art. 189 KPC nie dotyczy jednak każdego naruszenia prawa w uchwale. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.02.2006 roku (sygn. akt I CK 336/06), art. 189 KPC w przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej może być stosowany wyłącznie w sytuacjach nadzwyczajnych. Za taką sytuację uznał Sąd Najwyższy naruszenie podstawowej zasady podejmowania uchwał większością głosów. Uchwała, za którą opowiedziała się niewystarczająca do osiągnięcia większości liczba właścicieli lokali, może być uznana za nieistniejącą również po upływie przewidzianego w ustawie o własności lokali terminu do zaskarżenia uchwały. Jednak w przypadku mniejszych uchybień kwestionowanie uchwał powinno się odbywać tylko i wyłącznie w zwykłym trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali. Skutkiem uwzględnienia powództwa o uznanie uchwały za nieistniejącą jest pozbawienie zaskarżonej uchwały mocy prawnej, a wyrok ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że uchwała nigdy nie istniała w obrocie prawnym. ■

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



LIKWIDACJA WSPÓLNEGO OGRZEWANIA WE WSPÓLNOŚCI MIESZKANIOWEJ



Paweł Puch

prawnik

Czy wspólnota mieszkaniowa może zdecydować o likwidacji wspólnego ogrzewania i zobowiązać właścicieli lokali do montażu indywidualnych pieców? W praktyce takie pomysły pojawiają się coraz częściej, zwłaszcza w związku z rosnącymi kosztami energii i potrzebą modernizacji budynków. Granice kompetencji wspólnoty mieszkaniowej wyznaczają jednak przepisy prawa, które jasno rozróżniają elementy nieruchomości wspólnej od części należących do poszczególnych właścicieli. Od tego rozróżnienia zależy nie tylko to, kto podejmuje decyzje dotyczące systemu ogrzewania, ale także kto ponosi koszty inwestycji i odpowiedzialność za jej skutki.

We wspólnocie mieszkaniowej ogrzewanie lokali może być rozwiązane na dwa sposoby. Budynek może mieć wspólną instalację centralnego ogrzewania lub każdy lokal może mieć indywidualne instalacje centralnego ogrzewania. W każdym z tych przypadków to zupełnie inna sytuacja prawna. Różnica ta ma fundamentalne znaczenie dla określenia zakresu kompetencji wspólnoty mieszkaniowej oraz poszczególnych właścicieli lokali. Od prawidłowego ustalenia, czy dana instalacja stanowi element nieruchomości wspólnej, czy też jest częścią odrębnego lokalu, zależy nie tylko to, kto podejmuje decyzje dotyczące jej funkcjonowania, ale również kto ponosi koszty jej utrzymania, napraw, modernizacji i ewentualnej wymiany.

W praktyce bardzo często dochodzi do nieporozumień wynikających z błędnego przekonania, że wspólnota mieszkaniowa może decydować o wszystkich instalacjach znajdujących się w budynku. Tymczasem zakres jej uprawnień jest ściśle określony przepisami prawa i ogranicza się do nieruchomości wspólnej.

Instalacja c.o. jako jeden organizm techniczny

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W uchwale z dnia 28 sierpnia 1997 roku (sygn. akt III CZP 36/97) Sąd Najwyższy przyjął, że jeżeli **budynek wyposażony jest w jedną wspólną instalację centralnego ogrzewania, to składnikami nieruchomości wspólnej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się**

w wydzielonych lokalach (rury, grzejniki). Oznacza to, że nawet te części instalacji, które znajdują się fizycznie wewnątrz mieszkania, nie stają się automatycznie własnością właściciela lokalu, jeżeli są częścią jednego wspólnego systemu obiegającego cały budynek. W takim przypadku instalacja centralnego ogrzewania tworzy jeden organizm techniczny, którego prawidłowe funkcjonowanie zależy od wszystkich jego elementów. Inaczej sytuacja wygląda, jeżeli budynek wyposażony jest w indywidualne systemy ogrzewania dla poszczególnych lokali. Wówczas instalacje w poszczególnych lokalach są elementem tych lokali, a nie nieruchomości wspólnej. Każdy właściciel odpowiada wtedy za swoją instalację, samodzielnie podejmuje decyzje dotyczące jej eksploatacji i samodzielnie ponosi wszelkie związane z nią koszty. Jeżeli instalacja centralnego ogrzewania stanowi część nieruchomości wspólnej, decyzje jej dotyczące (wymiana, modernizacja, naprawa) podejmuje wspólnota mieszkaniowa, a koszty ponoszą wszyscy właściciele tak jak co do innych elementów nieruchomości wspólnej.

Likwidacja wspólnego systemu ogrzewania

Wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzje tylko odnośnie do nieruchomości wspólnej i nie może podejmować decyzji odnośnie do elementów samodzielnych lokali mieszkalnych. Granica pomiędzy nieruchomością wspólną a własnością indywidualną ma charakter bezwzględny i nie może być dowolnie przesuwana uchwałami właścicieli. **Wspólnota mieszkaniowa może więc podjąć decyzję o likwidacji wspólnej dla budynku instalacji centralnego ogrzewania, bo jest to element nieruchomości wspólnej. Nie może natomiast podjąć decyzji o montażu indywidualnego systemu grzewczego w lokalach ani pokryć kosztów tej instalacji. Jest to element lokalu, a zatem decyzję podejmuje właściciel lokalu i on ponosi koszty.** Tak jak nie ma możliwości,

aby zgodnie z prawem wymienić wszystkim właścicielom lokali w budynku panele na podłogach czy płytki na podstawie decyzji i na koszt wspólnoty mieszkaniowej, tak nie ma możliwości prawnych, aby wyposażyć poszczególne lokale w indywidualną instalację ogrzewania, bo pod względem prawnym jest to dokładnie taka sama sytuacja. W obu przypadkach chodzi bowiem o elementy stano-

wiąjące część odrębnej własności lokalu. Nie ma znaczenia, że wymiana takich elementów mogłaby być korzystna dla całego budynku lub że większość właścicieli uważa takie rozwiązanie za właściwe.

Wspólnota mieszkaniowa nie może finansować prywatnych inwestycji właścicieli lokali z pieniędzy pochodzących z zaliczek przeznaczonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Zatem wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzję o likwidacji wspólnego dla całego budynku systemu ogrzewania w drodze uchwały w związku z tym, że to decyzja przekraczająca zwykły zarząd, ale już nie do wspólnoty mieszkaniowej należy ani decyzja o zakupie indywidualnych kotłów, ani wy-

**WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
PODEJMUJE DECYZJĘ
O LIKWIDACJI WSPÓLNEGO
SYSTEMU OGRZEWANIA
W DRODZE UCHWAŁY.**

konanie instalacji w poszczególnych lokalach. Do właściciela też należy decyzja, jaki piec kupić, jakie grzejniki, bo to element wyposażenia jego lokalu i to on ponosi tego koszty z własnej kieszeni. Dotyczy to również wyboru wykonawcy, rodzaju urządzeń, parametrów technicznych instalacji czy zakresu wykonywanych prac. Jedyne co wspólnota mieszkaniowa, a w zasadzie jej zarząd, może w tej sprawie zrobić to zadbać o zorganizowanie prac, np. wynegocjować z określoną firmą wykonawczą ze względu na wielkość zamówienia niższą stawkę za wykonanie instalacji w poszczególnych lokalach czy ze względu na ilość niższą cenę zakupu pieców dwufunkcyjnych, ale koszty te musi później pokryć bezpośrednio właściciel. Takie działania wspólnoty mieszkaniowej mogą mieć tylko charakter organizacyjny i koordynacyjny. Wspólnota może pomóc właścicielom w przeprowadzeniu procesu inwestycyjnego, ale nie może przejąć ich obowiązków ani finansować prywatnych wydatków. Poszczególni właściciele, a nie wspólnota mieszkaniowa, będą też nabywcami pieców i stronami umów na wykonanie instalacji w swoich lokalach i im będą przysługiwać roszczenia z tytułu gwarancji. To oni będą mogli dochodzić ewentualnych roszczeń wobec producentów lub wykonawców, ponieważ wspólnota mieszkaniowa nie będzie stroną takich stosunków prawnych.

Decyzja wbrew części właścicieli

Wspólnota mieszkaniowa, rozważając zmianę w zakresie ogrzewania, powinna podjąć decyzję o likwidacji wspólnego ogrzewania tylko, gdy wszyscy właściciele wyrażą zgodę i zostanie z nimi ustalony sposób dalszego działania. Uzyskanie jednomysłności jest szczególnie istotne dlatego, że skutki likwidacji wspólnej instalacji dotkną wszystkich właścicieli lokali. Każdy z nich będzie zmuszony do poniesienia określonych wydatków i wykonania prac we własnym mieszkaniu.

W przypadku gdy brak jest porozumienia między wszystkimi właścicielami co do likwidacji wspólnej instalacji, wspólnota mieszkaniowa powinna skłaniać się do modernizacji istniejącej instalacji w budynku niż próbować likwidacji wspólnego ogrzewania wbrew części właścicieli. Ponadto kosztorys modernizacji istniejącej instalacji może przekonać tę część właścicieli, że lepiej jednak opłaca się przejść na indywidualną instalację ogrzewania, bo np. koszty modernizacji wcale nie są niższe, a w zasadzie tylko w przypadku ogrzewania indywidualnego ponosi się koszty ogrzewania swojego lokalu i można na nich oszczędzić, nawet jeżeli nie robią tego inni właściciele. Ostatecznie jednak decyzje we wspólnocie mieszkaniowej zapadają większością głosów według wielkości udziałów, zatem wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę o likwidacji instalacji centralnego ogrzewania wbrew woli części właścicieli, ale należy pamiętać, że każdy z tych właścicieli, który sprzeciwia się pomysłowi indywidualnych instalacji, może zaskarżyć taką uchwałę do sądu, a w związku ze specyfiką uchwały i jej konsekwencjami w zasadzie jest do tego zmuszony. Moim zdaniem sąd może uchylić taką uchwałę, uznając, że wspólnota mieszkaniowa powinna dbać o instalację wspólną i ją modernizować, a nie likwidować, zwłaszcza w sytuacji gdy nie ma na to zgody części właścicieli, których przecież nie można zmuszać do zainstalowania instalacji indywidualnych, a których taką decyzją zmusza się do szukania rozwiązania i ponoszenia kosztów lub skazuje się na brak ogrzewania. Tego rodzaju uchwała mogłaby zostać uznana za naruszającą zarówno przepisy prawa, jak i uzasadnione interesy właścicieli lokali. Należy pamiętać, że większość właścicieli nie może pozbawiać mniejszości praw wynikających z przepisów o własności lokali. Dlatego właśnie wspólnota mieszkaniowa, która myśli o przejściu na indywidualne ogrzewanie, powinna to zrobić dopiero wtedy, gdy do pomysłu przekona wszystkich właścicieli lokali. ■

Rozwiązania domofonowe PROEL



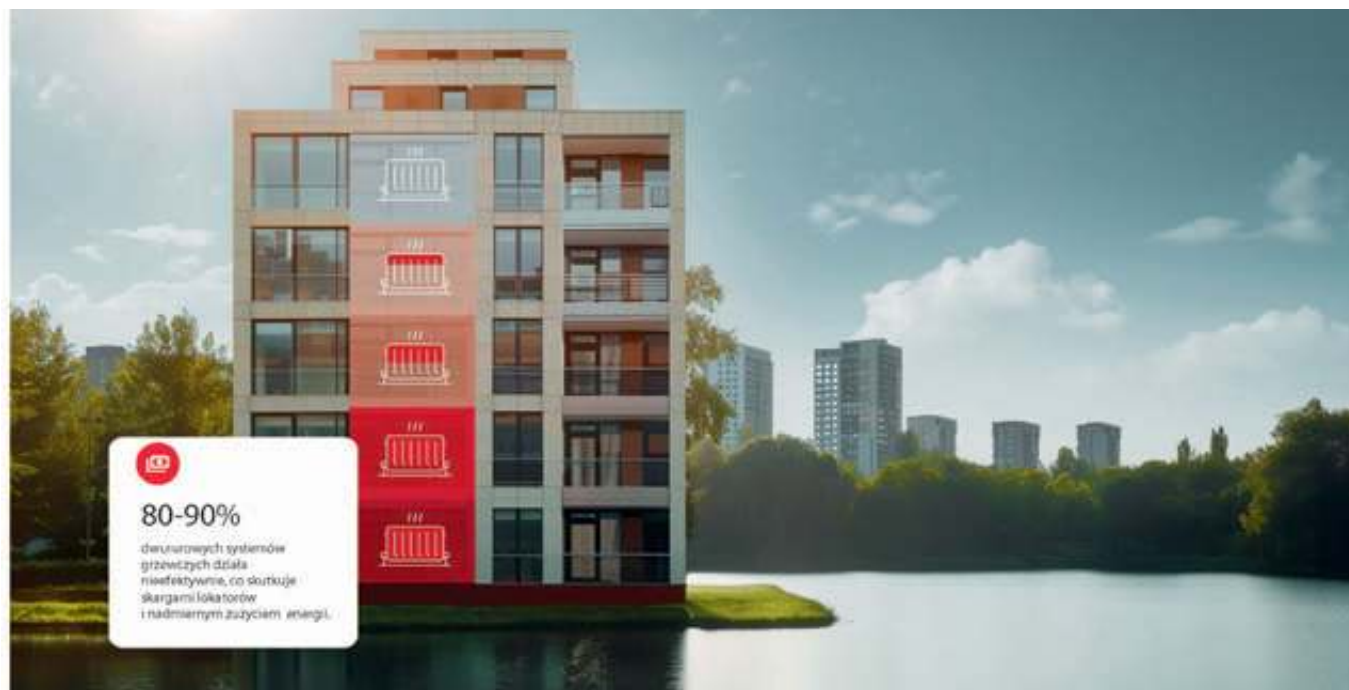
Obsługa Klienta: tel. 22 86 333 25 (3 linie)
e-mail: info@proel.pl

www.proel.pl

Rozwiązania domofonowe KDC19X5, KDC39X5 oraz BM0900 posiadają nieograniczone możliwości komunikacji, porównywalne do systemów IP, jednak bez potrzeby instalowania dużej liczby urządzeń pośredniczących. Uzyskiwane długości magistrali łączącej elementy w rozległym systemie audio-video to powyżej 700, a nawet do 1000 m, co w praktyce zapewnia obsługę największych systemów domo- i wideodomofonowych.

Automatyczne równoważenie

Które rozwiązanie wybrać?



Obecnie żaden zarządca czy administrator budynku nie powinien mieć wątpliwości, że **właściwie zrównoważona instalacja** centralnego ogrzewania to podstawa sprawnie działającego systemu grzewczego, co z kolei przekłada się na zapewnienie komfortu ciepłego mieszkańcom oraz ograniczenie zużycia energii.

Na rynku istnieje wiele różnych produktów, dlatego wyzwaniem może się okazać wybór jednego z nich. W poniższym artykule przyjrzymy się wybranym **automatycznym rozwiązaniom**, które mogą być stosowane w dwururowych instalacjach c.o. w budownictwie mieszkaniowym.

Co daje automatyczne równoważenie?



Właściwy rozdział medium grzewczego w całej instalacji (tym samym eliminację przegrzanych i niedogrzanych mieszkań)



Poprawną regulację temperatury w pomieszczeniach



Brak hałasów z instalacji

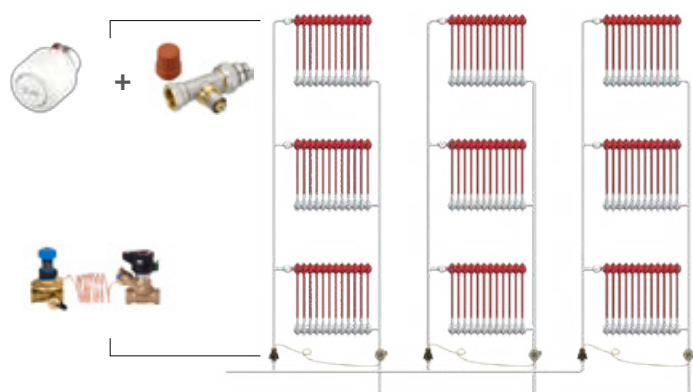


Oszczędność energii i niższe koszty ogrzewania

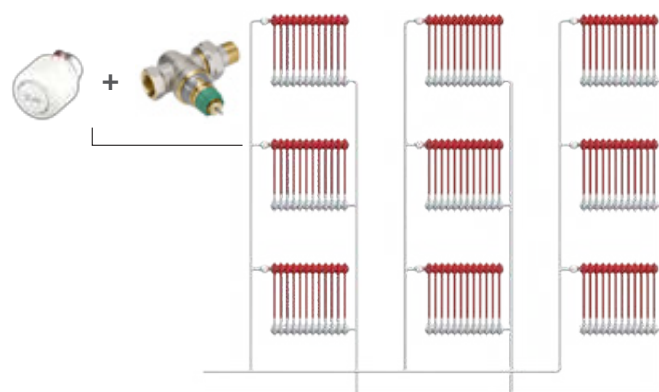
W ofercie Danfoss znajdują się dwa równorzędne rozwiązania

– automatyczne zawory ASV oraz dynamiczne zawory RA-DV. **Czym więc się różnią?**

Para zaworów **ASV** montowana jest pod pionami i umożliwia poprawną pracę zaworów termostatycznych Danfoss RA-N. Z kolei **zawór RA-DV** to połączenie zaworu termostatycznego oraz regulatora różnicy ciśnień i jest montowany przy każdym grzejniku. W tym przypadku nie ma już konieczności stosowania zaworów podpionowych.



Zawór ASV montowany pod pionem
+ zawór RA-N montowany przy grzejniku



Zawór RA-DV montowany
przy grzejniku

Które rozwiązanie będzie właściwe dla Twojego budynku?

	Automatyczny zawór równoważący	Termostatyczny zawór dynamiczny RA-DV/RLV-KDV
Ciśnienie różnicowe jest nieznane	✓ Max. 150 kPa	Max. 60 kPa
Instalacja o nieznanym przebiegu		✓
Dostęp do pionów jest utrudniony		✓
Pion zasilający i powrotny są daleko od siebie		✓
Instalacja wyposażona jest w sprawne zawory termostatyczne RA-N	✓	
Piony z wieloma grzejnikami (powyżej 8–10)	✓	
Grzejniki boczno- i dolnozasilane*	✓	✓

* Grzejniki bocznozasilane (zawór RA-DV), grzejniki dolnozasilane (zawór RLV-KDV)

Przy wyborze właściwego rozwiązania należy kierować się względami technicznymi, ale nie można zapominać o aspekcie ekonomicznym.

Analizując koszty inwestycyjne, zawory RA-DV są najlepszym wyborem w przypadku budynków do 5 kondygnacji. W sytuacjach, w których do każdego pionu podłączonych jest więcej niż 8–10 grzejników lub mamy sprawnie działające zawory termostatyczne RA-N, bardziej opłacalne będzie rozwiązanie ASV.

Przykłady referencyjne



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA DZIERŻONIÓW modernizacja instalacji c.o. z zaworami ASV

Rozwiązanie:	Zawory ASV-PV + ASV-M, DN 15-32
Liczba:	1082 szt.
Inwestycja:	2014 r.
Zużycie energii w 2015 r.:	-17,7 % w stosunku do czasu sprzed modernizacji



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE modernizacja instalacji c.o. z zaworami RA-DV

Rozwiązanie:	Zawory RA-DV, DN 15
Liczba:	9500 szt.
Inwestycja:	2014 r.
Zużycie energii w 2015 r.:	-16,3 % w stosunku do czasu sprzed modernizacji

Warto pamiętać!

Stan instalacji centralnego ogrzewania

w dużej mierze zależy od medium grzewczego (w tym przypadku wody). Korozja i osady mogą negatywnie wpływać na pracę zaworów, dlatego te zamontowane 10–15 lat temu nie będą osiągać parametrów nowych zaworów. Nawet 80 % budynków wielorodzinnych może mieć nieefektywne systemy grzewcze.

Kluczem do sukcesu jest m.in. automatyczne równoważenie instalacji c.o. Niezależnie od tego, czy po raz pierwszy rozważasz instalację automatycznych zaworów równoważących, czy też Twoja instalacja c.o. wymaga ponownej modernizacji, wykorzystaj potencjał technologii i skontaktuj się z przedstawicielem Danfoss w celu uzyskania dodatkowych informacji.

Nowy standard ISO 16484-4:2025: Jak osiągnąć Klasę „A” BACS dzięki

równoważeniu hydraulicznemu. Nowe wymagania wynikające z norm EN ISO 51210, EN 15316 oraz zrewidowanej dyrektywy EPBD zmieniają sposób projektowania i modernizacji instalacji HVAC w budynkach wielorodzinnych. Wraz z rosnącym znaczeniem inteligentnego sterowania i automatyki budynkowej, równoważenie hydrauliczne staje się jednym z kluczowych warunków osiągnięcia najwyższej klasy efektywności energetycznej BACS (klasa A). Zachęcamy do zapoznania się z broszurą, która wyjaśnia najnowsze wymagania, ich wpływ na budynki mieszkalne oraz rolę równoważenia hydraulicznego w realizacji celów związanych z oszczędnością energii, komfortem i zgodnością z obowiązującymi standardami.



Więcej informacji –
zeskanuj kod QR.



Chcesz otrzymać bezpłatną kalkulację dla Twojej inwestycji?

Skontaktuj się z nami telefonicznie **22 104 00 00** lub mailowo **bok@danfoss.com**

CHARAKTER UCHWAŁY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W SPRAWACH EKONOMICZNYCH

– na przykładzie stanowiska Sądu Najwyższego



Agnieszka Żelazna

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

Jak wyjaśnił to Sąd Najwyższy¹⁾, sprawy o uchylenie uchwał wspólnot mieszkaniowych toczące się na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali²⁾ są sprawami o prawa majątkowe, jeżeli przedmiot uchwały dotyczy interesów majątkowych właściciela lokalu. Sprawa dotycząca zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, która odnosi się do zobowiązań finansowych jej członków (co do przyjęcia planu finansowego i wysokości zaliczek), jest sprawą o prawo majątkowe.

Stan faktyczny sprawy

Postanowieniem³⁾ wydanym w sprawie, Sąd Apelacyjny odrzucił skargę kasacyjną powoda – właściciela lokalu, od wyroku oddalającego powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, gdyż uchwała pozwanej Wspólnoty dotyczyła obowiązków o charakterze majątkowym, a określona przez powoda wartość przedmiotu zaskarżenia była niższa niż 50 000 zł.

Jak wyjaśnił to bowiem sąd II instancji, w sprawach majątkowych skarga kasacyjna jest niedopuszczalna, jeżeli wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych, a w sprawach z zakresu prawa pracy i ubezpieczeń społecznych – niższa niż dziesięć tysięcy złotych. Jednakże w sprawach z zakresu ubezpieczeń społecznych skarga kasacyjna przysługuje niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia w sprawach o przyznanie i o wstrzymanie emerytury lub renty oraz o objęcie obowiązkiem ubezpieczenia społecznego. Niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia skarga kasacyjna przysługuje także w sprawach o odszkodowanie z tytułu wyrządzenia szkody przez wydanie prawomocnego orzeczenia niezgodnego z prawem.

Zażalenie

Zażalenie na powyższe orzeczenie złożył powód, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie przepisów procedury cywilnej:

- przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że rozpatrywana sprawa miała charakter majątkowy wyłącznie z uwagi na finansowy aspekt zaskarżonej uchwały, podczas gdy prawidłowa wykładnia przepisów, dokonana przez pryzmat art. 25 ust. 1 i art. 22 ust. 1 i 2 UWL prowadzić winna do wniosku, że przedmiotem sporu była kon-

trola legalności uchwały o charakterze organizacyjno-zarządczym, a nie bezpośrednie prawo majątkowe;

- przez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na odrzuceniu skargi kasacyjnej jako niedopuszczalnej mimo braku ustawowych podstaw do uznania sprawy za sprawę o prawa majątkowe.

W ocenie powoda doszło także do naruszenia art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 UWL przez ich pominięcie przy kwalifikacji charakteru sprawy, skutkujące błędnym uznaniem, że uchwała przyjmująca plan finansowy stanowiła rozstrzygnięcie o prawach majątkowych powoda, podczas gdy regulowała ona sposób wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

Jak dalej podniósł to przy tym skarżący, Sąd Apelacyjny dopuścił się także naruszenia art. 45 ust. 1 Konstytucji RP przez nadmiernie rozszerzając wykładnię pojęcia „sprawy o prawa majątkowe”, prowadzącą do nieproporcjonalnego ograniczenia prawa do sądu i dostępu do kontroli kasacyjnej w sprawie dotyczącej zasad funkcjonowania wspólnoty.

W odpowiedzi na zażalenie pozwana Wspólnota wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego.

Stanowisko Sądu Najwyższego

Po rozpoznaniu wniesionego zażalenia Sąd Najwyższy postanowieniem oddalił je jednak w całości, rozstrzygając o kosztach postępowania na korzyść pozwanej Wspólnoty.

Jak wyjaśnił to SN w uzasadnieniu wydanego orzeczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż 50 000 zł. **Sąd Najwyższy, badając dopuszczalność skargi kasacyjnej, samodzielnie weryfikuje przy tym wartość przedmiotu zaskarżenia określoną w skardze kasacyjnej⁴⁾.**

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie poruszano zaś kwestię oceny, czy sprawa o uchylenie lub ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest sprawą o prawa majątkowe albo sprawą o prawa niemajątkowe. Przyjęto ostatecznie zaś, że decyduje o tym przedmiot uchwały objętej zaskarżeniem, tj. czy dotyczy ona praw (interesów) majątkowych albo niemajątkowych⁵⁾.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy stwierdził, że uchwała pozwanej Wspólnoty, odnosząca się do przyjęcia planu finansowego na 2022 r. oraz wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i na fundusz remontowy, dotyczyła – ze swej istoty – kwestii majątkowych zarządu nieruchomością objętą wspólnotą, a więc odnosiła się niewątpliwie

⁴⁾ por. postan. SN: z dnia 9 sierpnia 2005 r., sygn. akt IV CZ 68/05; z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt III CZ 42/10; z dnia 2 lutego 2011 r., sygn. akt II CZ 197/10; z dnia 18 marca 2015 r., sygn. akt III CSK 419/14

⁵⁾ por. uchw. SN z dnia 9 grudnia 2005 r., sygn. akt III CZP 111/05; z dnia 10 maja 2011 r., sygn. akt III CZP 126/10; postan. SN: z dnia 16 stycznia 2009 r., sygn. akt III CZ 43/08; z dnia 28 maja 2013 r., sygn. akt V CZ 18/13; z dnia 22 marca 2012 r., sygn. akt IV CZ 148/11; z dnia 23 sierpnia 2012 r., sygn. akt II CSK 764/11; z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I CZ 120/12; z dnia 19 października 2018 r., sygn. akt III CZ 38/18

¹⁾ por. postan. SN z dnia 25 maja 2026 r., sygn. akt III CZ 74/26

²⁾ t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 232 ze zm.; dalej: UWL

³⁾ por. postan. SA w Poznaniu z dnia 26 stycznia 2026 r., sygn. akt I WSC 156/25

do sfery majątkowej wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Nie budziło przy tym bowiem wątpliwości Sądu Najwyższego, że plan finansowy określa nie tylko koszty zarządu nieruchomością wspólną, ale również wysokość zaliczek na koszty związane z nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, jak również prawidłowość przeznaczenia określonych kwot w kolejnym roku.

O majątkowym lub niemajątkowym charakterze sprawy decyduje zaś to, czy przedmiot sporu jest związany ze sferą ekonomiczną podmiotu prawa cywilnego. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, **sprawy o uchylenie uchwał wspólnot mieszkaniowych tocące się na podstawie art. 25 UWL są sprawami o prawa majątkowe, jeżeli przedmiot uchwały dotyczy interesów majątkowych właściciela lokalu.** Jako sprawy o prawa majątkowe kwalifikuje się tu zaś np. sprawy o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, których przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania zarządu i udzielenie zarządowi absolutorium⁴¹.

Jak zauważył to SN, podniesione przez powoda w toku postępowania argumenty dotyczyły z kolei ustalenia, czy zaskarżona uchwała realizowała w prawidłowy sposób wymogi określone przez kredytodawcę, w tym czy przewidywała wyodrębnienie rezerwy kredytowej jako elementu zabezpieczenia zobowiązań. Niemniej jednak nawet uznanie, że problematyka zaskarżonej uchwały odnosiła się do kwestii o charakterze organizacyjno-zarządczym, to nie zmieniało to faktu, iż uchwała ta dotyczyła bezpośrednio *stricte* finansowych aspektów związanych

z rezerwą kredytową, a zatem uchwała ta miała charakter majątkowy, wpływający na ekonomiczną sytuację członków pozwanej Wspólnoty.

Z uwzględnieniem powyższego – w ocenie SN – **sprawa dotycząca zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, która odnosi się do zobowiązań finansowych jej członków (w tym przy padku, co do przyjęcia planu finansowego i wysokości zaliczek), jest sprawą o prawa majątkowe, w której niezbędne jest wskazanie wartości przedmiotu sporu lub wartości przedmiotu za skarżenia.**

Powód miał tego świadomość, o czym świadczył chociażby fakt, że w pozwie została wskazana wartość przedmiotu sporu, zaś w apelacji – wartość przedmiotu zaskarżenia.

W rozpoznawanej sprawie nie chodziło zatem o „rozszerzającą wykładnię pojęcia sprawy o prawa majątkowe”, co miałoby ograniczyć prawo do sądu – jak sugerował to powód – tym bardziej że prawo to nie jest nieograniczone. Jednym z takich ograniczeń jest bowiem limitowanie możliwości

wnoszenia nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Tak też Sąd Apelacyjny dokonał prawidłowej wykładni powyższego pojęcia w realiach rozpoznawanej sprawy, z którą Sąd Najwyższy się zgodził.

Mając zatem na uwadze przedmiot żądania pozwu, a więc uchwałę dotyczącą kwestii ekonomicznych (finansowych), istotne w sprawie było jedynie ustalenie, że wartość przedmiotu zaskarżenia skargą kasacyjną była niższa niż dolna, graniczna kwota dopuszczalności takiej skargi. Stąd też skarga kasacyjna powoda podlegała odrzuceniu, zaś wniesione zażalenie nie miało uzasadnionych podstaw prawnych i faktycznych.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł jak na wstępie. Orzeczenie to jest prawomocne.

⁴¹ por. postan. SN z dnia 10 maja 2024 r., sygn. akt II CSKP 1435/22

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!

Jest 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



PROOF - TECH

HYDRONYLON®

Nowoczesny i najpopularniejszy
system renowacji dachów płaskich

HYDRONYLON®
POLSKI
PRODUKT

SKUTKI PODATKOWE ROZLICZENIA ZWROTU WKŁADU MIESZKANIOWEGO



Aneta Mościcka

prawnik

Wprowadzie część wkładu, który podatnik wniósł do spółdzielni mieszkaniowej, pochodziła z jego majątku osobistego wniesionego przed ślubem, jednak wniesiony przez niego wkład dotyczył całego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Natomiast po zniesieniu wspólności majątkowej małżeńskiej, rozwodzie i śmierci żony podatnika miał on prawo do połowy kwoty uzyskanej z przetargu (czyli kwoty odpowiadającej połowie wartości sprzedanego lokalu, która to połowa stanowi dla podatnika źródło przychodu) – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

Stan faktyczny sprawy

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z 10 czerwca 2026 r., sygn. 0112-KDIL-2-1.4011.311.2026.2.DJ, podatnik złożył wniosek o wydanie interpretacji podatkowej.

Wniosek dotyczył skutków podatkowych wypłaty kwoty otrzymanej od spółdzielni mieszkaniowej w związku z rozliczeniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po wygaśnięciu tego prawa.

Podatnik jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego wniósł do spółdzielni mieszkaniowej wkład mieszkaniowy związany z mieszkaniem. W trakcie trwania małżeństwa wkład został uzupełniony.

Była żona podatnika była członkiem spółdzielni i przystąpiła do jej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Po jej śmierci prawo to wygasło. Spadek po zmarłej nabyły wspólne dzieci stron w udziałach.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie weszło do spadku. W związku z wygaśnięciem tego prawa spółdzielnia sprzedała lokal i dokonała rozliczenia jego wartości rynkowej.

Spółdzielnia wypłaciła podatnikowi część kwoty uzyskanej z rozliczenia mieszkania, a pozostałą część wypłaciła dzieciom zmarłej. Jednocześnie wystawiła na rzecz podatnika informację PIT-11, przyjmując jako przychód potową kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu, bez uwzględnienia uprzednio wniesionego przez niego wkładu.

Podatnikowi zostało przydzielone lokatorskie prawo do mieszkania. Spółdzielnia przyjęła po 1/2 udziału dla każdego z małżonków, skoro po sprzedaży lokalu połowę środków wypłaciła podatnikowi, a połowę dzieciom jako spadkobiercom po jego byłej żonie.

Podatnik nie zgadzał się z takim sposobem rozliczenia wkładu, ponieważ zasadnicza jego część została wniesiona przez niego przed zawarciem małżeństwa i stanowiła jego majątek osobisty.

Pytania i stanowisko podatnika

Pytania podatnika dotyczyły skutków podatkowych wypłaty dokonanej na jego rzecz przez spółdzielnię nie jako spadkobiercy, lecz jako osoby, która uprzednio nabyła i wniósła wkład mieszkaniowy związany z lokalem, a wobec której spółdzielnia dokonała rozliczenia tego wkładu po sprzedaży lokalu.

Podatnik chciał wiedzieć, czy przychód otrzymany od spółdzielni mieszkaniowej korzysta ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 50 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych do wysokości wkładu mieszkaniowego wniesionego przez podatnika.

Ponadto chciał wiedzieć, czy znaczenie ma pochodzenie wkładu oraz przysługujący mu udział w tym wkładzie. Podatnik zapytał również, czy opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych podlega wyłącznie ewentualna nadwyżka ponad war-



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



tość wkładu uprzednio przez niego wniesionego, a nie cała kwota wyptacona mu przez spółdzielnię.

Zdaniem podatnika w omawianej sprawie zastosowanie ma art. 21 ust. 1 pkt 50 ustawy o PIT, zgodnie z którym wolne od podatku dochodowego są przychody otrzymane w związku ze zwrotem udziałów lub wkładów w spółdzielni, do wysokości wniesionych udziałów lub wkładów do spółdzielni.

Oznacza to, że kwota otrzymana od spółdzielni mieszkaniowej nie podlega opodatkowaniu w tej części, w jakiej stanowi zwrot wkładu uprzednio wniesionego do spółdzielni. Opodatkowaniu może podlegać jedynie ewentualna nadwyżka ponad wartość tego wkładu, kwalifikowana jako przychód z innych źródeł.

W ocenie podatnika dla zakresu zwolnienia istotne jest to, jaka część wkładu została przez niego rzeczywiście wniesiona i jaka część tego wkładu ekonomicznie mu przysługiwała. Jeżeli część wkładu została wniesiona przez podatnika z majątku osobistego jeszcze przed zawarciem małżeństwa, to ta część powinna być traktowana jako uprzednio wniesiona przez niego.

Jeżeli następnie wkład został uzupełniony z majątku wspólnego, podatnik również posiada udział w tej części wkładu. W konsekwencji zwolnieniem podatkowym powinna być objęta kwota odpowiadająca tej części wkładu mieszkaniowego, która została wcześniej przez niego wniesiona.

Dyrektor KIS nie zgodził się z podatnikiem

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatnika za nieprawidłowe.

W uzasadnieniu wskazał, że w omawianej sprawie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zostało przyznane małżonkom w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej.

Zatem, mając na uwadze przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, w wyniku zniesienia wspólności majątkowej małżeńskiej, rozwodu, śmierci żony podatnika, a tym samym wygaśnię-

cia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnienia lokalu, podatnikowi przysługiwała od spółdzielni kwota odpowiadająca połowie wartości rynkowej tego lokalu. W konsekwencji podatnikowi przysługiwała połowa kwoty uzyskanej w drodze przetargu.

Zwolnienie do wysokości wniesionego wkładu

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 50 ustawy o PIT wolne od podatku dochodowego są przychody otrzymane w związku ze zwrotem udziałów lub wkładów w spółdzielni, do wysokości wniesionych udziałów lub wkładów do spółdzielni.

Tym samym uzyskany przez podatnika przychód w wysokości połowy wartości lokalu stanowi po jego stronie przychód podatkowy. Przy czym do wysokości uprzednio wniesionego wkładu, odpowiadającego połowie wkładu wniesionego przez niego z majątku odrębnego oraz połowie wkładu wniesionego przez małżonków, przychód ten może korzystać ze zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 50 ustawy o PIT.

Decyduje połowa wartości lokalu

Wprawdzie część wkładu, który podatnik wniósł do spółdzielni, pochodziła z jego majątku osobistego sprzed ślubu, jednak wniesiony przez niego wkład dotyczył całego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Po zniesieniu wspólności majątkowej małżeńskiej, rozwodzie i śmierci żony podatnik miał prawo do połowy kwoty uzyskanej z przetargu, czyli kwoty odpowiadającej połowie wartości sprzedanego lokalu. Ta połowa stanowi dla podatnika źródło przychodu.

Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 10 czerwca 2026 r. (sygn. 0112-KDIL2-1.4011.311.2026.2.DJ)

Do ściągnięcia
bezpłatne e-booki



wejdź na **IZOLACJE.com.pl**



IM WIĘCEJ MIESZKAŃ TYM WIĘCEJ PODATKU

– czy rynek nieruchomości czeka największa zmiana podatkowa od lat?



Wojciech Pławiak

radca prawny i doradca podatkowy specjalizujący się
w sporach podatkowych i podatku od nieruchomości,
partner w Kancelarii Litigato www.litigato.pl

Od dawna toczy się publiczna dyskusja nad opodatkowaniem rynku mieszkań w Polsce. Dziś temat wraca również w konkretnym projekcie ustawy, który trafił do Sejmu. Po pomysłach polegających na wyższym opodatkowaniu PCC transakcji, tym razem koncepcja dotyczy podwyższenia podatku od nieruchomości w zależności od liczby posiadanych mieszkań. Propozycja opodatkowania nieruchomości mieszkalnych według ich wartości może istotnie zmienić realia rynku mieszkaniowego, PRS i części modeli inwestycyjnych.

Do Sejmu trafił poselski projekt ustawy przewidujący wprowadzenie podatku od wartości nieruchomości dla podatników posiadających więcej niż dwie nieruchomości mieszkalne. To kolejna odsłona debaty o opodatkowaniu rynku nieruchomości w Polsce, ale tym razem dyskusja przestaje być wyłącznie politycznym hasłem, a zaczyna przybierać bardziej konkretny wymiar legislacyjny.

Nawet jeśli perspektywa wejścia tych przepisów w życie w obecnym kształcie nadal wydaje się odległa, sam kierunek zmian jest bardzo istotny dla rynku. To wyraźny sygnał, że wraca dyskusja o odejściu od prostego modelu opodatkowania nieruchomości podatkiem majątkowym opartym wyłącznie na metrażu. Kierunek zmian zatem powinien już dziś zainteresować zarządy, CFO i inwestorów rynku nieruchomości.

Odejście od obecnego systemu

Projekt zakłada odejście od obecnego systemu, w którym podatek od nieruchomości mieszkalnych liczony jest przede wszystkim od powierzchni użytkowej. W jego miejsce miałby pojawić się system bazujący na wartości nieruchomości. Nie jest to wprawdzie klasyczny podatek katastralny, gdyż nie mamy w Polsce odpowiedniego rejestru nieruchomości.

Dlatego podstawą opodatkowania miałyby być wartości ustalane na oparciu o powierzchnię użytkową oraz średnią cenę transakcyjną metra kwadratowego w danej gminie. Do czasu stworzenia pełnego systemu danych stosowany miałby być wskaźnik kosztu odtworzenia 1 m². W praktyce oznaczałoby to fundamentalną zmianę filozofii opodatkowania nieruchomości – z systemu względnie przewidywalnego i opartego na powierzchni na model znacznie mocniej uzależniony od lokalizacji i wartości rynkowej aktywa. To zmiana, która szczególnie mocno byłaby odczuwalna w największych miastach, gdzie ceny mieszkań pozostają najwyższe. Lokalizacja zaczęłaby odgrywać dużo większą rolę podatkową niż obecnie.

Zgodnie z projektem pierwsza i druga nieruchomość mieszkalna podatnika byłaby objęte stosunkowo niską stawką

– 0,02% wartości rocznie. Znacznie większe znaczenie mają jednak propozycje dotyczące trzeciej i każdej kolejnej nieruchomości. W ich przypadku stawka miałyby wynosić 0,5% wartości rocznie, a docelowo wzrosnąć nawet do 1,5%. To właśnie ten element projektu budzi największe zainteresowanie rynku nieruchomości. Szczególnie w sektorze PRS oraz wśród deweloperów utrzymujących większe portfele niesprzedanych mieszkań.

Dla części podmiotów podatek liczony od wartości mieszkań mógłby stać się realnym składnikiem kosztowym projektu, a nie jedynie marginalnym obciążeniem administracyjnym. W praktyce mogłoby to wpływać nie tylko na marżę inwestycji, ale również na politykę sprzedażową, tempo komercjalizacji projektów czy sposób etapowania inwestycji.

Szereg pytań i wątpliwości interpretacyjnych

Projekt pozostawia także szereg pytań interpretacyjnych, szczególnie w obszarze najmu i działalności gospodarczej. Lokale mieszkalne zajęte na działalność gospodarczą miałyby nadal podlegać klasycznemu podatkowi od nieruchomości liczonemu od metrażu, a nie podatkowi od wartości. To potencjalnie otwiera pole do sporów dotyczących tego, kiedy najem należy uznać za działalność gospodarczą i jak traktować różnego rodzaju modele mieszane. W praktyce podobne nieruchomości mogłyby być opodatkowane zupełnie inaczej tylko ze względu na sposób ich wykorzystania.

Prowadzi to potencjalnie do rozszerzenia i tak obecnych już w praktyce sporów dotyczących kwalifikacji nieruchomości jako mieszkalnych lub służących prowadzeniu działalności gospodarczej. Projekt tych sporów w żaden sposób nie rozwiązuje – nie ma żadnej propozycji w tym obszarze.

Sygnał ostrzegawczy dla nieruchomości komercyjnych?

Choć projekt nie obejmuje obecnie nieruchomości komercyjnych – takich jak biurowce, magazyny, centra handlowe czy obiekty produkcyjne – eksperci podkreślają, że rynek commercial real estate również nie powinien ignorować tej dyskusji.

Znaczenie tego projektu wykracza poza jego literalny zakres. To kolejny dowód na to, że w Polsce wraca debata o głębszej przebudowie systemu opodatkowania nieruchomości. Dla właścicieli dużych portfeli aktywów komercyjnych to wyraźny sygnał ostrzegawczy. Zdaniem ekspertów już dziś warto analizować potencjalny wpływ podatku od wartości na modele biznesowe, rentowność projektów oraz strukturę portfeli nieruchomościowych. Szczęólnego znaczenia nabiera analiza sposobu kwalifikacji lokali wykorzystywanych w modelach najmu oraz uwzględnianie scenariuszy podatkowych w długoterminowych kalkulacjach inwestycyjnych.

W real estate coraz częściej przewagę zyskują ci, którzy rozumieją kierunek zmian, zanim przepisy faktycznie zaczną obowiązywać. Nawet jeśli podatek katastralny pozostaje dziś projektem politycznie niepewnym, powinien już teraz znaleźć się na radarze zarządów, CFO i menedżerów podatkowych. 

/za: Litigato PR/



ZAMIAST KUĆ MIESZKANIA – ODNÓW PION KANALIZACYJNY OD ŚRODKA

Mniej rozbiórek. Mniej uciążliwości.

Więcej kontroli nad remontem

Stare piony kanalizacyjne to częsty problem w budynkach wielorodzinnych. Zatory, nieszczelności, cofki, zapachy i zgłoszenia mieszkańców wymagają reakcji, ale tradycyjna wymiana pionu oznacza zwykle wejście do wielu mieszkań, kucie ścian, demontaż zabudów i roboty odtworzeniowe.

W wielu przypadkach warto sprawdzić, czy zamiast klasycznej wymiany możliwa jest renowacja pionu od wewnątrz.

Na czym polega technologia?

Renowacja metodą natryskową polega na oczyszczeniu przewodu, wykonaniu inspekcji TV, przygotowaniu powierzchni i aplikacji specjalistycznej masy polimerowej. Wewnątrz istniejącej rury powstaje gładka powłoka renowacyjna, która poprawia parametry wewnętrznej powierzchni przewodu, ogranicza wpływ dalszej korozji i uszczelnia rurę w zakresie wykonanych prac.

Dla zarządców, spółdzielni i wspólnot

Technologie sprawdzą się szczególnie w budynkach zamieszkałych, gdzie oprócz skuteczności technicznej liczy się również organizacja prac. Renowacja od wewnątrz może być dobrym rozwiązaniem dla zużytych pionów żeliwnych, w których występują wżery, korozja, ubytki na łączeniach lub lokalne nieszczelności.

Każda realizacja powinna być poprzedzona oceną technicznych możliwości wykonania prac oraz udokumentowana po zakończeniu.



Kanserwis – bezinwazyjna renowacja instalacji sanitarnych

Kanserwis Sp. z o.o. wykonuje renowację, naprawę i uszczelnianie instalacji sanitarnych w budynkach wielorodzinnych na terenie całej Polski.

Zakres usług obejmuje m.in. renowację pionów kanalizacyjnych metodą natryskową, naprawy punktowe, rękawy CIPP, czyszczenie pionów i poziomów, inspekcje TV, usuwanie przeszkód z rur oraz dokumentację powykonawczą.

Jak sprawdzić, czy pion można odnowić bez kucia?

Zapraszamy Państwa do kontaktu. Organizujemy również prezentacje i krót-

kie wykłady dla zarządców, administratorów, działów technicznych, zarządców nieruchomości i spółdzielni mieszkaniowych.

Podczas spotkania przedstawiamy różne technologie renowacji instalacji sanitarnych, ich zastosowanie, ograniczenia oraz przykładowe warianty dla budynków wielorodzinnych.

reklama

CO MOŻNA OGRANICZYĆ DZIĘKI RENOWACJI OD WEWNĄTRZ?

- kucie ścian na całej wysokości pionu,
- demontaż zabudów kuchennych lub łazienkowych,
- roboty odtworzeniowe,
- długie wyłączenia instalacji,
- uciążliwości dla mieszkańców,
- liczbę konfliktów organizacyjnych,
- koszty.

CO OTRZYMUJE KLIENT?

- inspekcję TV,
- opis zakresu wykonanych prac,
- dokumentację wideo,
- informację o zastosowanej technologii,
- dokumentację powykonawczą,
- wsparcie techniczne przy planowaniu kolejnych prac.



KANSERWIS

KANSERWIS Sp. z o.o.
Bezinwazyjna renowacja instalacji sanitarnych

tel.: 793 999 007
e-mail: info@kanserwis.pl
www.kanserwis.pl

Działamy na terenie całej Polski.

MOŻLIWOŚĆ SKORZYSTANIA Z ULGI TERMOMODERNIZACYJNEJ



Aneta Mościcka

prawnik

Podatnikowi przysługuje prawo do uwzględnienia w ramach ulgi termomodernizacyjnej w PIT wydatków poniesionych w 2021 r. na termoizolację budynku oraz zakup i montaż okien i drzwi, które zostały udokumentowane imiennymi fakturami VAT – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z 17 czerwca 2026 r., sygn. 0113-KD IPT2-2.4011.332.2026.3.EC, podatnik złożył wniosek o wydanie interpretacji podatkowej.

Podatnik jest właścicielem domu jednorodzinnego, który został oddany do użytkowania i jest faktycznie wykorzystywany na cele mieszkaniowe. Tym samym przedmiotem ponoszonych przez niego wydatków jest istniejący budynek.

Podatnik chciał wiedzieć, czy przysługuje mu prawo do skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej w PIT.

Stanowisko podatnika

Zgodnie z art. 26h ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik będący właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego ma prawo do odliczenia od podstawy opodatkowania wydatków poniesionych na realizację inwestycji termomodernizacyjnej w tym budynku.

Poniesione przez podatnika wydatki dotyczą działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej budynku, przede wszystkim wykonania termoizolacji przegród budowlanych, w tym ocieplenia ścian zewnętrznych. Zakres tych prac mieści się w katalogu wydatków określonym w przepisach wykonawczych, tj. w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z 21 grudnia 2018 r.

Wydatki zostały udokumentowane fakturami VAT wystawionymi na podatnika, nie zostały sfinansowane ani dofinansowane ze środków publicznych, nie zostały również zaliczone do kosztów uzyskania przychodów ani odliczone w innej formie. Realizowana przez podatnika inwestycja spełnia także warunek zakończenia w terminie określonym w ustawie.

Z powyższych względów podatnik uważa, że spełnia wszystkie warunki do skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej i przysługuje mu prawo do odliczenia poniesionych wydatków od podstawy opodatkowania.

Czym jest przedsięwzięcie termomodernizacyjne?

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatnika za prawidłowe.

W myśl art. 2 pkt 2 ustawy z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 1419, z późn. zm.) użyte w ustawie określenie „przedsięwzięcie

cia termomodernizacyjne” oznacza przedsięwzięcia, których przedmiotem jest:

- ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania, podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania i budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, służących do wykonywania przez nie zadań publicznych;
- ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wymienione w lit. a), do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii określone w przepisach prawa budowlanego lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków;
- wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków wymienionych w lit. a);
- całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

Katalog wydatków objętych ulgą

Katalog wydatków podlegających odliczeniu został określony w załączniku do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z 21 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 2489, z późn. zm.).

Zgodnie z tym rozporządzeniem, w brzmieniu obowiązującym od 31 grudnia 2021 r., odliczeniu podlegają wydatki na materiały budowlane i urządzenia, w tym m.in.:

- materiały budowlane wykorzystywane do docieplenia przegród budowlanych, płyt balkonowych oraz fundamentów, wchodzące w skład systemów dociepleń lub wykorzystywane do zabezpieczenia przed zawilgoceniem;
- węzeł ciepły wraz z programatorem temperatury;
- kocioł gazowy kondensacyjny wraz ze sterowaniem, armaturą zabezpieczającą i regulującą oraz układem doprowadzenia powietrza i odprowadzenia spalin;
- kocioł olejowy kondensacyjny wraz ze sterowaniem, armaturą zabezpieczającą i regulującą oraz układem doprowadzenia powietrza i odprowadzenia spalin;
- zbiornik na gaz lub zbiornik na olej;
- kocioł na paliwo stałe;
- przyłącze do sieci ciepłowniczej lub gazowej;
- pompa ciepła wraz z osprzętem;
- kolektor słoneczny wraz z osprzętem.

Limit odliczenia

W myśl art. 26h ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych kwota odliczenia nie może przekroczyć 53 000 zł w odniesieniu do wszystkich realizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych w poszczególnych budynkach, których podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem.





Budynek nie musi być formalnie oddany do użytkowania

Brak formalnej zgody na użytkowanie budynku nie wyklucza istnienia budynku w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy – Prawo budowlane. Zatem wydatki poniesione na przedsięwzięcie termomodernizacyjne w jednorodziennym budynku mieszkalnym, który nie jest jeszcze formalnie oddany do użytkowania, tj. w trakcie budowy, w tym rozbudowy, nadbudowy, odbudowy lub przebudowy, mogą stanowić wydatki podlegające odliczeniu w ramach ulgi termomodernizacyjnej.

Dotyczy to nowo budowanych jednorodziennych budynków mieszkalnych, jednorodziennych budynków mieszkalnych już

istniejących, jak również nowych ich części powstałych w wyniku rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz przebudowy.

Zatem podatnikowi przysługuje prawo do uwzględnienia w ramach ulgi termomodernizacyjnej wydatków poniesionych w 2021 r. na termoizolację budynku oraz zakup i montaż okien i drzwi, które zostały udokumentowane imiennymi fakturami VAT.

Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 17 czerwca 2026 r. (sygn. 0113-KD IPT2-2.4011.332.2026.3.EC)

OPODATKOWANIE UMOWY DAROWIZNY DOMU WRAZ Z USTANOWIENIEM SŁUŻEBNOŚCI



Aneta Mościcka

prawnik

Co do zasady, jeżeli służebność będzie miała charakter nieodpłatny, jej ustanowienie podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn. Ustanowienie służebności na rzecz osoby najbliższej, wymienionej w zamkniętym katalogu określonym w art. 4a ust. 1 ustawy o podatku od spadków i darowizn, będzie jednak korzystało ze zwolnienia podatkowego na podstawie art. 4a tej ustawy – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji podatkowej z 18 czerwca 2026 r., sygn. 0111-KDIB2-2.4015.93.2026.1.DR, podatniczka złożyła wniosek o wydanie interpretacji podatkowej. We wniosku podała, że wraz z mężem jest właścicielką domu, który w przyszłości chcą przekazać w formie darowizny córce i zięciowi. Akt darowizny ma zawierać zapis o ustanowieniu służebności.

Córka, otrzymując 1/2 wartości domu, należy do tzw. zerowej grupy podatkowej, więc będzie korzystała ze zwolnienia z zapłaty podatku. Zięć natomiast należy do I grupy podatkowej, wobec czego będzie musiał zapłacić podatek. Podatniczka chciała wiedzieć, czy akt darowizny domu z ustanowieniem służebności oznacza, że będzie musiała zapłacić podatek. W ocenie podatniczki, przekazując dom w formie darowizny z ustanowieniem służebności, ona i jej mąż, jako darczyńcy, nie będą mieli obowiązku zapłaty podatku.

KIS: Darowizna i nieodpłatna służebność w ustawie podatkowej

Dyrektor KIS uznał stanowisko podatniczki:

- w zakresie skutków podatkowych ustanowienia nieodpłatnej służebności – za nieprawidłowe;
- w pozostałym zakresie – za prawidłowe.

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wskazał, że zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 i 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz.U. z 2026 r., poz. 478, z późn. zm.) podatnikowi od spadków i darowizn, zwanemu dalej „podatkiem”, podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej tytułem darowizny, polecenia darczyńcy oraz nieodpłatnej służebności.

Na podstawie art. 888 §1 Kodeksu cywilnego przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swojego majątku.

Darowizna należy do czynności, których celem jest dokonanie aktu przysporzenia majątkowego bez ekwiwalentu. Polega najczęściej na przesunięciu określonego dobra majątkowego z majątku darczyńcy do majątku obdarowanego. Świadczenie ma charakter nieodpłatny, gdy druga strona umowy nie zobowiązuje się do jakiegokolwiek świadczenia w zamian za uczynioną darowiznę.

Do zawarcia umowy darowizny, podobnie jak każdej innej umowy, niezbędne jest zgodne oświadczenie złożone przez obie strony umowy. Umowa darowizny dochodzi do skutku dopiero z chwilą złożenia przez obdarowanego oświadczenia o przyjęciu darowizny.

Charakter służebności osobistej

Z art. 296 Kodeksu cywilnego wynika, że służebność osobista jest obciążeniem nieruchomości na rzecz indywidualnie oznaczonej osoby fizycznej. Na skutek ustanowienia służebności właściciel nieruchomości obciążonej ma obowiązek znosić, w określonym zakresie, korzystanie z jego nieruchomości przez osobę uprawnioną.

Funkcją służebności osobistej jest zaspokojenie osobistych potrzeb uprawnionego. W związku z tym często pełni ona funkcję alimentacyjną, zawsze jednak jest ściśle związana z osobą uprawnionego.

Moment powstania obowiązku podatkowego

Obowiązek podatkowy przy nabyciu w drodze darowizny powstaje z chwilą złożenia przez darczyńcę oświadczenia w formie aktu notarialnego, a w razie zawarcia umowy bez zacho-



➤ wania przewidzianej formy – z chwilą spełnienia przyrzeczonego świadczenia. Jeżeli ze względu na przedmiot darowizny przepisy wymagają szczególnej formy dla oświadczeń obu stron, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą złożenia takich oświadczeń.

Zgodnie z art. 4a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatku od spadków i darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego powstałego na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 2–5, 7 i 8 oraz ust. 1a–2, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia – w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku.

Rola notariusza jako płatnika podatku

W myśl art. 18 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku od spadków i darowizn notariusze są płatnikami podatku od dokonanej w formie aktu notarialnego umowy nieodpłatnego ustanowienia służebności.

Wskazane wyżej przepisy oznaczają, że ustanowienie nieodpłatnej służebności co do zasady podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn. Obowiązek uiszczenia podatku z tego tytułu spoczywa na nabywcy prawa majątkowego. Notariusz, jako płatnik, ma obowiązek pobrać podatek od spadków i darowizn od umowy nieodpłatnego ustanowienia służebności, jeżeli czynność ta zostaje dokonana w formie aktu notarialnego.

Darczyńca nie płaci podatku od darowizny

W związku z zawarciem umowy darowizny po stronie podatniczej nie powstanie obowiązek podatkowy w podatku od spadków i darowizn. Z art. 5 ustawy o podatku od spadków i darowizn jasno bowiem wynika, że obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy i praw majątkowych.

Zatem na podatniczce, jako darczyńcy, nie będzie ciążył obowiązek podatkowy z tytułu darowizny domu.

Nieodpłatna służebność może podlegać opodatkowaniu

Co do zasady, jeżeli służebność będzie miała charakter nieodpłatny, jej ustanowienie podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ustanowienie służebności na rzecz osoby wymienionej w zamkniętym katalogu określonym w art. 4a ust. 1 tej ustawy będzie jednak korzystano ze zwolnienia podatkowego na podstawie art. 4a ustawy. Zatem stanowisko podatniczki w zakresie ustanowienia nieodpłatnej służebności należało uznać za nieprawidłowe.

Odnosząc się natomiast do nieodpłatnej służebności, którą zięć podatniczki ustanowi na jej rzecz, należy stwierdzić, że to nabycie będzie podlegać opodatkowaniu na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn.

W przypadku nabycia tytułem nieodpłatnej służebności przez teściową nie ma bowiem zastosowania zwolnienie, o którym mowa w art. 4a ust. 1 ustawy o podatku od spadków i darowizn.

Interpretacja podatkowa Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 18 czerwca 2026 r. (sygn. 0111-KDIB-2.4015.93.2026.1.DR)

OPODATKOWANIE PIT SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI ODZIEDZICZONEJ W SPADKU



Aneta Mościcka

prawnik

Sprzedaż przez podatnika w 2025 r. udziału wynoszącego 1/2 nieruchomości, nabytego po zmarłym mężu siostry, będzie stanowić źródło przychodu. W związku z tym sprzedaż tego udziału będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z 15 czerwca 2026 r., sygn. 0113-KD IPT-1.4011.300.2026.2.HJ, podatnik złożył wniosek o wydanie interpretacji podatkowej. We wniosku podał, że sprzedał zabudowaną nieruchomość. Nieruchomość odziedziczył w spadku po zmarłej siostrze oraz po jej mężu.

Siostra podatnika otrzymała nieruchomość w formie darowizny od swoich rodziców w 1975 r. Zmarła 23 września 2020 r., a nieru-

chomość, na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, nabył podatnik w 1/2 części jako brat. Pozostałą 1/2 nabył mąż zmarłej siostry, który zmarł w 2022 r.

Nieruchomość była zabudowana. Podatnik nie prowadzi pozarolniczej działalności gospodarczej. Nieruchomość ani udział w niej nie były nigdy wykorzystywane przez podatnika w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej.

Podatnik chciał wiedzieć, czy sprzedaż w 2025 r. udziału wynoszącego 1/2 nieruchomości, nabytego po zmarłym mężu siostry, będzie stanowić źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, i czy w związku z tym jego sprzedaż będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Zdaniem podatnika, skoro zmarła siostra była właścicielką nieruchomości od 1975 r., a w wyniku ostatecznego nabycia spadku nieruchomość w całości stała się jego własnością, sprzedaż nie będzie stanowiła źródła przychodu. W związku z tym sprzedaż nieruchomości nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Stanowisko podatnika odnosiło się do sprzedaży 1/2 nieruchomości, którą nabył w drodze testamentu po zmarłym mężu siostry. Podatnik uważał, że zastosowanie znajdzie art. 10 ust.



5 ustawy o PIT, ponieważ zmarła siostra była właścicielką całej nieruchomości przez okres dłuższy niż pięć lat przed datą sprzedaży, a zmarły mąż siostry nabył 1/2 nieruchomości w drodze dziedziczenia.

Fiskus nie zgodził się z podatnikiem

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji uznał stanowisko podatnika za nieprawidłowe. W uzasadnieniu interpretacji organ podatkowy wskazał, że zgodnie z ustawą o PIT 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.

Pięcioletni termin decyduje o opodatkowaniu

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o PIT źródłem przychodów jest sprzedaż:

- 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 sprzedaż nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT formułuje generalną zasadę, że sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości nastąpiła po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie lub wybudowanie, nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, a przychód uzyskany z odpłatnego zbycia w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Przy spadku liczy się moment nabycia przez spadkodawcę

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o PIT, w przypadku sprzedaży 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 albo nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Z art. 10 ust. 5 ustawy o PIT wynika, że jeżeli nieruchomości lub prawa majątkowe określone w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o PIT zostały nabyte w drodze spadku, to ich odpłatne zbycie, dokonane poza działalnością gospodarczą, stanowi przychód podlegający opodatkowaniu, jeżeli nastąpiło przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym spadkodawca nabył lub wybudował nieruchomość albo nabył prawo majątkowe.

Jeżeli natomiast nieruchomość lub prawa majątkowe zostały nabyte przez spadkodawcę również w drodze spadku, moment nabycia tej nieruchomości lub praw majątkowych przez spadkodawcę określa się zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, tj. z chwilą śmierci spadkodawcy spadkodawcy.

Do wyciszenia pięcioletniego okresu, od którego uzależnione jest opodatkowanie sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych nabytych w drodze spadku, wlicza się zatem nie tylko okres własności nieruchomości lub praw majątkowych przez spadkobiercę, który dokonuje sprzedaży, ale także okres własności nieruchomości lub praw majątkowych przez spadkodawcę.

Jeżeli od końca roku kalendarzowego, w którym spadkodawca nabył lub wybudował nieruchomość albo nabył prawo majątkowe, do momentu odpłatnego zbycia przez spadkobiercę upłynęło pięć lat, sprzedaż nie podlega opodatkowaniu.

Zdaniem organu podatkowego w omawianej sprawie pięcioletni okres, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT w związku z art. 10 ust. 5 ustawy o PIT, należy liczyć od daty śmierci męża siostry. W tej sprawie to nie spadkobierca, czyli podatnik, lecz wyłącznie spadkodawca, tj. mąż siostry podatnika, mógłby doliczyć do wskazanego okresu okres posiadania nieruchomości przez poprzedniego spadkodawcę, czyli siostrę podatnika, po której sam dziedziczył.

Sprzedaż udziału w nieruchomości podlega PIT

Zatem sprzedaż w 2025 r. udziału wynoszącego 1/2 nieruchomości, nabytego w drodze spadku po mężu siostry podatnika, stanowi źródło przychodu.

Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 15 czerwca 2026 r. (sygn. 0113-KD IPT2-1.4011.300.2026.2.HJ)

**SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI
PRZED UPŁYWEM PIĘCIU
LAT SKUTKUJE POWSTANIEM
PRZYCHODU.**

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA. DZIAŁALNOŚĆ, ROZLICZENIA, PODATKI

Eugenia Śleszyńska

Stan prawny na 31 marca 2021 r. z uwzględnieniem nowych przepisów ustawy z 18.11.2020 r. o doręczeniach elektronicznych oraz zmian dostosowujących wprowadzonych do wielu ustaw, w tym do postępowania administracyjnego, postępowania cywilnego oraz do prawa podatkowego, wchodzących w życie 1.07.2021 r.

Publikacja przeznaczona jest dla wszystkich podmiotów zarządzających nieruchomościami wspólnymi, tj. zarządów wspólnot mieszkaniowych oraz zarządców nieruchomości. Zainteresuje biura rachunkowe, jak też przedstawicieli gmin oraz innych właścicieli sprawujących nadzór właścicielski nad zarządem nieruchomością wspólną.



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

Rok publikacji: 2021
Wydanie: 4
Seria:
Prawo w praktyce
Okładka: miękka
Format: B5,
Liczba stron: 1376

SKUTECZNA OCHRONA BEZ ZRYWANIA PŁYTEK

Kompletny system – krok po kroku

Silą systemu CANADA SYSTEMS TRANS jest to, że otrzymujesz sprawdzone rozwiązanie do renowacji balkonów i tarasów bez konieczności zrywania istniejących płytek.

System składa się z trzech idealnie dopasowanych elementów:

1 Grunt PRIMER 710
Wnika w podłoże, poprawia przyczepność kolejnych warstw i przygotowuje powierzchnię do wykonania trwałej hydroizolacji.

2 Powłoka właściwa DROOF 250
Serce systemu. Bezbarwna, elastyczna żywica poliuretanowa tworząca trwałą, bezszwową i wodoodporną membranę hydroizolacyjną.

3 Warstwa zamykająca TOP 400
Lakier ochronny zabezpieczający powłokę przed codziennym użytkowaniem oraz zapewniający estetyczne wykończenie.



TRANSPARENTNA ŻYWICA NA ISTNIEJĄCE PŁYTKI

Znacznie więcej niż zwykła powłoka!



PRZEZROCYSTOŚĆ BEZ KOMPROMISÓW

System TRANS tworzy skuteczną hydroizolację, zachowując naturalny wygląd płytek lub kamienia.



ELASTYCZNOŚĆ I MOSTKOWANIE PĘKNIĘĆ

Powłoka pracuje razem z podłożem, skutecznie zabezpieczając istniejące mikropęknięcia oraz spoiny.



ODPORNOŚĆ NA UV

Zaawansowany system na bazie żywicy poliuretanowej, który nie żółknie i zachowuje oryginalny wygląd.



ODPORNOŚĆ NA WARUNKI ATMOSFERYCZNE

System skutecznie chroni powierzchnię przed deszczem, śniegiem, mrozem oraz intensywnym nasłonecznieniem.



WYSOKA ODPORNOŚĆ MECHANICZNA

System zabezpiecza powierzchnię przed codziennym użytkowaniem balkonu/tarasu.



ŁATWA APLIKACJA

Produkt jednoskładnikowy, gotowy do użycia. Możliwy do samodzielnej aplikacji za pomocą wałka.

Dlaczego żywica poliuretanowa TRANS to dobry wybór na balkon lub taras?

Powierzchnie pokryte płytkami są stale narażone na działanie zmiennych warunków atmosferycznych. Pękające fugi oraz mikrouszkodzenia powierzchni płytki często prowadzą do przenikania wilgoci w głębsze warstwy tarasu/balkonu.

System TRANS pozwala skutecznie uszczelnić balkon lub taras bez kosztownego i czasochłonnego zrywania płytek.

Transparentna membrana poliuretanowa tworzy trwałą, bezszwową ochronę, zachowując jednocześnie oryginalny i dotychczasowy wygląd powierzchni. To nowoczesne rozwiązanie łączące skuteczność profesjonalnej hydroizolacji z prostotą aplikacji i estetyką.



SYSTEM TRANSPARENTNY

Idealny wszędzie tam, gdzie chcesz zachować naturalny wygląd płytek, kamienia lub okładziny, jednocześnie zapewniając skuteczną ochronę przed wodą.



MAMY W POLSCE KRYZYS Z WODĄ!



Helena Śpiewak

socjolog i psycholog społeczny

Zbliża się lato. Będziemy wyjeżdżać nad morze, nad jeziora i rzeki, czyli nad wodę...

Wody używamy do mycia, do prania, gotowania itd. Wodę pijemy! Jednym słowem woda potrzebna jest nam do życia. Jak wygląda problem wody w Polsce? Chyba mamy kryzys!

Problem jest już odczuwalny w całym kraju. Resort klimatu informuje: rok 2025 był jednym z trzech najsuchszych lat od 1992 r., a susza objęła już 53% powierzchni Europy. „Powszechne osuszanie terenów podmokłych, postępujące uszczelnianie powierzchni i tzw. betonoza powodują, że w Polsce pogłębia się susza glebowa” – podsumowuje Ministerstwo Klimatu i Środowiska. Niedobór wody w Polsce, ale i w Europie jest coraz większym ekologicznym wyzwaniem, prowadząc do pogłębiania się suszy hydrologicznej i rolniczej oraz wymuszając wdrażanie programów adaptacyjnych. W Polsce największe problemy z suszą występują w centralnych i wschodnich regionach kraju. Ma to wyraźnie negatywny wpływ na sadownictwo, poziom wód i produkcję żywności. Według resortu klimatu susza należy do najgorszych skutków zmiany klimatu w Polsce. Kolejny rok z rzędu obserwujemy suszę hydrologiczną, ostatnio na prawie 75% stacji pomiarowych odnotowano obniżone poziomy w rzekach. W maju 2026 r. stan zagrożenia hydrogeologicznego mieliśmy w siedmiu województwach, w tym w mazowieckim i lubelskim. Według MKiŚ Polska musi przygotować się nie tylko na susze, ale i na powódzie. W swoich komunikatach ministerstwo informuje, że „wdraża programy mające zwiększyć odporność kraju na ekstremalne zjawiska pogodowe”. MKiŚ planuje wspierać programy małej retencji, zamierza także przeprowadzić renaturyzację rzek i mokradł. Jak wiemy, część z tych planów jest już realizowana.

Polska ma mało wody na mieszkańca

Polska należy do krajów o małych zasobach wodnych w przeliczeniu na mieszkańca. Obecnie na jednego mieszkańca Polski przypada średnio ok. **1,5–1,6 tys. m³ odnawialnych zasobów wody rocznie**. W latach suchych wartość ta potrafi spaść nawet w okolicę **1 tys. m³**, czyli do poziomu uznawanego przez ekspertów już za tzw. silny stres wodny. Z takimi zasobami Polska znajduje się poniżej granicy tzw. bezpieczeństwa wodnego przyjętego przez ONZ (wg ONZ granica ta wynosi ok. **1700 m³/os./rok**). Dla porównania:

ODNAWIALNE ZASOBY WODY NA MIESZKAŃCA (M³/OS./ROK)

- Czechy – ok. 1 500
- Polska – ok. 1 600
- Niemcy – ok. 2 300
- Francja – ok. 3 100
- Szwecja – ok. 19 300
- Finlandia – ok. 20 000
- Chorwacja – ok. 28 800

Najmniej wody na mieszkańca mają: Kuwejt, Katar, Bahrajn, Zjednoczone Emiraty Arabskie, Cypr i Malta. Zasoby wody w tych krajach to **100–500 m³/os./rok**, dlatego często muszą korzystać z odsalania wody morskiej. Dla porównania – najwięcej wody na mieszkańca mają: Islandia, Kanada, Norwegia, Brazylia, Gujana. Ich zasoby to **50–100 tys. m³/os./rok**. Polska jest w Europie jednym z najbardziej „suchych” krajów – plasuje się w dolnej części rankingu UE – obok Czech (nie mają morza! – przyp. aut.), tylko przed Cyprzem i Maltą.

Dlaczego mamy tak mało wody? Główne przyczyny to: mała retencja (woda szybko spływa do kanalizacji i do rzek, potem do morza), stosunkowo mało dużych jezior i rzek, coraz częstsze susze zwykłe i hydrologiczne, także duża zmienność opadów.

Stan wody pitnej jest niezły!

Polska ma problemy związane z wodą pitną, ale nie oznacza to, że „zaraz zabraknie nam wody w kranach”. Problem jest bardziej złożony: w większości miast woda z wodociągów jest regularnie kontrolowana i bezpieczna do picia. Infrastruktura wodociągowa działa generalnie dobrze, a większość mieszkańców ma dostęp właśnie do takiej sprawdzonej wody. Jednocześnie, przypomnijmy, mamy stosunkowo mało zasobów wodnych, problemy z retencją oraz lokalnie – z jakością wody.

Maleją zasoby dostępnej wody. W ostatnich latach regularnie występują: susze hydrologiczne, rekordowo niskie stany rzek, wysychanie części studni, niedobory wody w glebie.

Staba retencja. To jeden z kluczowych problemów. Przez dekady intensywnie regulowano w Polsce rzeki, osuszano mokradła, rozwijano meliorację odprowadzającą wodę, zabudowywano miasta betonem. Efekt jest taki, że po ulewach mamy podtopienia, ale woda, zamiast zasilać gleby i wody podziemne... odpływa do Bałtyku. Dlatego dużo mówi się dziś o retencji: zbieraniu deszczówki, odbudowie mokradł, sadzeniu drzew itp.

Problemy z jakością wody. Woda wodociągowa zwykle spełnia normy, ale lokalnie występują problemy związane z:

- nawozami i pestycydami,
- nieszczelnymi szambami,
- zanieczyszczeniami przemysłowymi,
- starymi rurami w budynkach.

Często problemem nie jest sama woda z wodociągu, lecz instalacje wewnętrzne w starych blokach lub domach. **Sytuację ratują wody podziemne.** Około 70% wody pitnej w Polsce pochodzi z wód podziemnych. Eksperti z Państwowego Instytutu Geologicznego podkreślają, że zasoby te są odnawialne, a Polska wykorzystuje obecnie tylko ok. 20% dostępnych zasobów wód podziemnych. Dlatego w skali kraju raczej nie przewiduje się dramatycznych niedoborów wody pitnej. **Czy sytuacja będzie się pogarszać? Prawdopodobnie tak** – zwłaszcza lokalnie. Możliwe są: częstsze zakazy podlewania ogrodów i działek, okresowe niedobory wody w małych gminach, większe koszty uzdatniania wody, pogłębiające się konflikty: mieszkańcy kontra rolnictwo i przemysł. Według ekspertów najbardziej narażona na niedobory wody pitnej jest centralna Polska, w tym Mazowsze i Kujawy, gdzie najczęściej występują susze.

Czy można pić wodę z kranu? W większości dużych miast tak. Problemy, które mieszkańcy zgłaszają dotyczą głównie smaku wody, jej twardości, kamienia i starych instalacji w budynkach. Twarda woda sama w sobie nie jest zagrożeniem dla zdrowia

– jest raczej problemem dla naszej skóry, ... naszych czajników i pralek. W większości mniejszych ośrodków picia kranówki się jednak nie zaleca. Podsumowując: jak na razie, nie mamy ogólnopolskiego kryzysu wody pitnej, ale jest coraz pilniejsza potrzeba inwestowania w retencję oraz ochronę jakości wód. Największym zagrożeniem na najbliższe dekady będzie nie całkowity brak wody, lecz lokalne niedobory, pogarszająca się stabilność dostaw i rosnące koszty utrzymania systemu wodnego.

Bałtyk i jego kłopoty

Bałtyk jest jednym z ulubionych kierunków wakacyjnych w naszym kraju. Wiele osób wręcz nie wyobraża sobie urlopu bez polskiego morza. Warto więc sprawdzić, co kryją jego wody. W obecnej formie Bałtyk jest jednym z najmłodszych mórz na świecie, ma ok. 14 tysięcy lat (powstał po ostatnim zlodowaceniu). Jest bardzo młody zwłaszcza w porównaniu z Morzem Śródziemnym (5,5 mln lat) czy Morzem Czerwonym (30 mln lat). Co ciekawe, Bałtyk kilka razy zmieniał charakter: był kiedyś ogromnym jeziorem polodowcowym, później miał połączenie z Oceanem Atlantyckim, okresowo znów stawał się bardziej słodkowodny, a obecne słonawe morze (nie słone!) ukształtowało się stosunkowo (w skali geologicznej) niedawno.

Bałtyk to morze bardzo zdegradowane

Naukowcy i organizacje środowiskowe od lat alarmują, że Bałtyk należy do najbardziej zdegradowanych mórz świata. Przyczyna w tym, że Morze Bałtyckie jest płytkie, prawie zamknięte, więc zanieczyszczenia kumulują się przez lata. W praktyce Bałtyk działa trochę jak ogromne jezioro, które łatwo zanieczyszczyć, ale trudno oczyścić (Szwedzi nazywają Bałtyk – **Östersjön**, co dosłownie znaczy „wschodnie jezioro”, przyp. autorki). Największe problemy to: eutrofizacja, czyli nadmiar azotu i fosforu z rolnictwa, ścieków i przemysłu, „martwe strefy” z niedoborem tlenu, stopniowe ocieplanie się wody, przelotowanie części gatunków, mikroplastik i toksyny zalegające na dnie. Szczególnie niepokojące są martwe strefy. Według szacunków obszary beztlenowe obejmują już ok. 18–20% dna Bałtyku. W takich miejscach praktycznie zanika życie. Problemy mają też ryby, np. dorsz, który jest w bardzo złym stanie. Odlawiany bez umiaru przez lata, ma dziś – oprócz niedoboru tlenu i zbyt ciepłej wody – mniej pożywie-

promocja

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 „Administratora”
- > rabaty na szkolenia, seminaria i konferencje organizowane przez redakcję „Administratora”

PRZEDŁUŻ PRENUMERATĘ:

acartailler@medium.media.pl

prenumerata@medium.media.pl





nia, pasożyty i stres środowiskowy. Dorsz jest mniejszy, chudszy i rozmnaża się dziś słabiej niż dawniej. Krytycznie zagrożony jest też morświn, jedyny waleniuwaty ssak bałtycki. Populacja morświna jest tak mała, że szacunki mówią o zaledwie kilkuset osobnikach. W jego przypadku główne zagrożenia to: zaplątanie się w sieci rybackie, hałas statków, zanieczyszczona woda i problemy z dostępem do pokarmu.

Wraki statków i broń chemiczna na dnie

Na dnie Bałtyku spoczywają tysiące wraków – od średnio-wiecznych statków handlowych po okręty wojenne z obu wojen światowych. Niektóre zachowały się w wyjątkowo dobrym stanie: nic dziwnego, pamiętamy, że zasolenie Bałtyku jest niskie i niewiele w nim organizmów, które by je niszczyły. Po II wojnie światowej w Bałtyku zatopiono też ogromne ilości: amunicji konwencjonalnej, bomb lotniczych, min morskich i co najgorsze – broni chemicznej (m.in. iperytu siarkowego i innych środków bojowych). Do dziś stanowią nie tylko przedmiot badań naukowych, ale i ogromne zanieczyszczenie dna Bałtyku i to w bardzo niebezpiecznej formie. Na dnie znajdują się także: rurociągi gazowe (patrz: Nord Stream), kable telekomunikacyjne, kable energetyczne i konstrukcje związane z farmami wiatrowymi. Miejmy nadzieję, że ta nowoczesna infrastruktura, chociaż szkodliwa, stanowi dla wód Bałtyku mniejsze ekologiczne zagrożenie niż pozostałości wojenne.

Co się dzieje z polskimi rzekami?

Według państwowych raportów i kontroli NIK większość polskich rzek nie spełnia unijnych norm „dobrego stanu ekologicznego”. W niektórych ocenach nawet ponad 90–99% odcinków rzek wypada źle! Największe problemy to:

- zanieczyszczenia ściekami i nawozami z rolnictwa,
- regulowanie rzek (prostowanie i betonowanie brzegów),
- niski poziom wód przez susze,
- wysokie zasolenie i chemikalia,
- coraz wyższe temperatury wody.

Najbardziej znane przykłady tych problemów to Odra i Wisła.

Odra – „złote algi” i nie tylko

Największy problem Odry to ogromne zasolenie i warunki sprzyjające toksycznym algom. Katastrofa z 2022 r. była największą katastrofą ekologiczną w historii współczesnej Polski. Jej bezpośrednią przyczyną był toksyczny zakwit „złotej algi” (*Prymnesium parvum*), który rozwinął się właśnie wskutek wysokiego zasolenia, suszy i upałów. Skutkiem było masowe wymieranie organizmów wodnych na 500 km biegu rzeki (śmierć ok. 360 ton ryb) oraz degradacja całego ekosystemu rzeki. Po katastrofie sytuacja Odry nadal jest bardzo poważna. Podstawowe problemy nadal istnieją – to właśnie wysokie zasolenie wody przez zrzuty zasolonych wód kopalnianych i ryzyko nawrotu „złotej algi”. Oznacza to konieczność stałego monitorowania rzeki.

W 2025 r. zagrożenie „złotą algą” znów się pojawiło, ale udało się uniknąć powtórki katastrofy z 2022 r. Fatalny glon pojawił się tym razem głównie w Kanale Gliwickim i jego bocznych odnogach, natomiast w głównym nurcie Odry nie stwierdzono za dużej jego obecności. Warto odnotować, że rzeka częściowo się już odbudowała biologicznie: wróciła część ryb i organizmów wodnych. A to dzięki temu, że monitoring jest bardziej intensywny, a służby szybciej reagują na zagrożenia. Rząd i służby środowiskowe przyznają jednak, że ryzyko kolejnej katastrofy ekologicznej istnieje co roku. Największy kłopot, że „złota al-

ga” nie pojawiła się znikąd, jej ekspansję umożliwiły warunki stworzone przez człowieka. Eksperti od początku wskazywali, że kombinacja: stoney wody z przemysłu i kopalń, matego przepływu rzeki, wysokiej temperatury i wieloletniej ekologicznej dewastacji Odry stworzyła idealne warunki dla katastrofy. Hydrobiolodzy oceniają, że dziś „Odra nie jest w stanie ekologicznej katastrofy, ale jest rzeką chronicznie zagrożoną ekologicznie”. Wielu uważa, że bez zdecydowanego ograniczenia zasolenia oraz renaturyzacji rzeki problem będzie wracał.

Wisła – alarmująco niskie stany wody!

Rekordowo niski poziom wody w Wiśle miał miejsce w Warszawie i wyniósł **7 cm!** To świeży rekord z ostatnich lat: 8 cm zanotowano podczas suszy hydrologicznej 26 sierpnia 2025 r. a dzień później – 27 sierpnia – wodowskaz ze stacji hydrologicznej Warszawa Bulwary wskazał nawet 1 cm mniej, czyli 7 cm! Są to najniższe wartości w historii pomiarów tej stacji IMGW. Wcześniejsze historyczne rekordy to: 20 cm w 2024 i 26 cm w czasie suszy w 2015. Porównanie tych liczb wyraźnie wskazuje na coraz niższe stany wody w Wiśle; przy okazji widać, jak mocno zmienia się hydrologia Polski. Sam fakt, że największa rzeka Polski schodzi do takich wartości, hydrododzy uznają za bardzo alarmujący sygnał suszy i zmian klimatycznych. Wisła ma też swoje inne poważne problemy. W największym skrócie to: ścieki komunalne i przemysłowe, fatalne skutki regulacji brzegów rzeki w miastach, spływ nawozów z rolnictwa, dużo za dużo mikroplastiku, rosnące ocieplanie się rzeki.

Jeziora też mają problemy!

Są w trochę lepszym stanie niż polskie rzeki, ale też mają poważne problemy. Do największych zagrożeń w ich przypadku należą: eutrofizacja, zakwity sinic, spadek przejrzystości wody, coraz wyższa temperatura oraz ubywanie tlenu w głębszych warstwach. W ocenie ekspertów tylko niewielki procent naszych jezior osiąga „dobry stan” według norm UE. Nawet w przypadku mazurskich jezior, które należą do najczystszych w Polsce, turystyka i ocieplanie się klimatu robią swoje. Przyspieszająca jest, niestety, informacja, że w ciągu ostatnich 50 lat ubyło w Polsce ok. 2000 jezior polodowcowych. Wysychają! Przyczyny: susze, zmiany klimatu i aktywność człowieka (regulacje, melioracje itp.).

Aby Odra została uznana za Osobę Odrę!

Na koniec optymistyczny akcent! Komisja Europejska formalnie zarejestrowała Europejską Inicjatywę Obywatelską „Prawa natury: umożliwienie obywatelom podejmowania działań na rzecz ochrony ekosystemów”. To pozytywny sygnał: debata o prawach przyrody wchodzi na poziom europejski i uzyskuje realną ścieżkę instytucjonalną.

Inicjatywa zakłada możliwość przyznania ekosystemom osobowości prawnej oraz praw do istnienia, regeneracji i ochrony. Co szczególnie istotne, proponuje również mechanizm, dzięki któremu obywatele i społeczności mogliby (jako przedstawiciele prawni) występować w imieniu ekosystemów, które same nie mogą bronić swoich praw. Przykład hiszpańskiej laguny Mar Menor pokazuje, że prawa ekosystemów nie są już tylko ideą, ale mogą stać się konkretnym narzędziem ochrony przyrody.

W polskim Sejmie procedowana jest aktualnie inicjatywa uznania osobowości prawnej rzeki Odry. Jednym z inicjatorów tego europejskiego procesu jest polska Fundacja „Osoba Odra”. Jesienią br. rozpocznie się akcja zbierania podpisów. Aby Odra została uznana za Osobę Odrę potrzebny będzie co najmniej milion podpisów obywateli UE. Będzie to test solidarności państw UE wobec przyrody, ale i duża szansa na zwiększenie ochrony rzek, lasów i innych ekosystemów w całej Unii Europejskiej. Trzymajmy kciuki! 🍀

WENTYLACJA ZBIORCZA W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM

– jak zapewnić zdrowy mikroklimat i komfort mieszkańców?

Współczesne budownictwo mieszkaniowe stawia przed projektantami instalacji wentylacyjnych coraz większe wymagania. Szczelne okna, energooszczędne technologie budowlane oraz rosnące oczekiwania mieszkańców dotyczące komfortu życia sprawiają, że prawidłowo zaprojektowana wentylacja zbiorcza staje się jednym z najważniejszych elementów każdego budynku wielorodzinnego. Jej zadaniem nie jest jedynie usuwanie nieprzyjemnych zapachów czy nadmiaru dwutlenku węgla. Równie istotne jest skuteczne odprowadzanie wilgoci oraz zanieczyszczeń chemicznych emitowanych przez materiały wykończeniowe, meble, wykładziny, środki czystości i urządzenia codziennego użytku. Brak odpowiedniej wymiany powietrza może prowadzić do pogorszenia jakości życia mieszkańców, rozwoju pleśni oraz degradacji elementów budynku.

Znaczenie wentylacji zbiorczej w budynkach wielorodzinnych

W budynkach mieszkalnych wielokondygnacyjnych system wentylacji musi zapewnić równomierną i stabilną wymianę powietrza we wszystkich lokalach, niezależnie od ich położenia względem pionów wentylacyjnych. Jest to szczególnie istotne w budynkach cztero- i pięciokondygnacyjnych, gdzie różnice ciśnienia mogą powodować nierównomierną pracę instalacji.

Prawidłowo działający system powinien gwarantować:

- stały dopływ świeżego powietrza do pomieszczeń mieszkalnych,
- skuteczne usuwanie zużytego powietrza z kuchni, łazienek i toalet,
- utrzymanie odpowiedniego poziomu wilgotności,
- ograniczenie ryzyka powstawania grzybów i pleśni,
- niski poziom hałasu,
- minimalne zużycie energii elektrycznej.

Najważniejsze wyzwania projektowe

Projektowanie wentylacji zbiorczej wymaga uwzględnienia wielu czynników technicznych oraz eksploatacyjnych. Szczególną uwagę należy zwrócić na równomierny rozdział powietrza pomiędzy wszystkie kondygnacje budynku. Kluczowe znaczenie mają:

Równowaga przepływów powietrza

Każde mieszkanie powinno otrzymywać podobną ilość świeżego powietrza, a jednocześnie zapewniać skuteczny wywiew z pomieszczeń sanitarnych i kuchennych. Oznacza to konieczność precyzyjnego doboru kanałów, kratki oraz urządzeń regulacyjnych.

Odpowiedni dobór urządzeń

Projektant musi dobrać wentylator o parametrach odpowiadających rzeczywistym potrzebom budynku. Przewymiarowanie urządzeń prowadzi do wzrostu kosztów inwestycyjnych, większego zużycia energii oraz zwiększonego hałasu.

Komfort akustyczny

W budynkach mieszkalnych szczególnie ważne jest ograniczenie emisji hałasu. Nowoczesne systemy powinny pracować praktycznie niezauważalnie dla mieszkańców zarówno w ciągu dnia, jak i w godzinach nocnych.

Stabilność działania

System wentylacyjny powinien zachowywać swoje parametry przez wiele lat eksploatacji bez konieczności ingerencji użytkowników. Samowolna regulacja kratki czy nawiewników może prowadzić do rozregulowania całej instalacji i pogorszenia warunków wentylacyjnych w pozostałych mieszkaniach.

Wentylator dachowy jako serce systemu

W nowoczesnych instalacjach zbiorczych coraz częściej stosowane są wentylatory dachowe wyposażone w energooszczędne silniki elektronicznie komutowane (EC). Rozwiązanie to pozwala na precyzyjne dostosowanie wydajności do aktualnych potrzeb budynku. Przykładem takiego urządzenia jest wentylator dachowy MAG-160, zaprojektowany specjalnie z myślą o budownictwie mieszkaniowym.

Do jego najważniejszych zalet należą:

- współpraca ze standardowymi kanałami wentylacyjnymi,
- wydajność rzędu 500–600 m³/h,
- możliwość pracy przy podciśnieniu od 20 do 70 Pa,

- bardzo niski poziom hałasu,
- energooszczędny silnik EC,
- trzystopniowa regulacja obrotów,
- estetyczna konstrukcja dostosowana do współczesnej architektury.

Dzięki odpowiednio dobranej charakterystyce pracy urządzenie może skutecznie obsługiwać pionowy wentylacyjny wykonany m.in. z systemowych pustaków wentylacyjnych stosowanych w budownictwie wielorodzinnym.

Rola systemu nawiewnego

Każda skuteczna wentylacja wymaga nie tylko usuwania powietrza, ale również zapewnienia jego kontrolowanego napływu. W przeciwnym przypadku instalacja nie będzie w stanie osiągnąć projektowanych parametrów. Nowoczesne systemy nawiewno-wywiewne wykorzystują nawiewniki ściennie lub okienne, które dostarczają świeże powietrze do pokoi i salonów. Następnie przepływa ono przez mieszkanie do kuchni, łazienek i toalet, skąd jest usuwane przez kratki wywiewne. Takie rozwiązanie pozwala na zachowanie właściwego kierunku przepływu powietrza oraz skuteczne usuwanie wilgoci i zanieczyszczeń.

Automatyka i inteligentne sterowanie

Rosnące ceny energii sprawiają, że coraz większego znaczenia nabiera automatyzacja pracy instalacji wentylacyjnych. Programowalne regulatory umożliwiają zmianę wydajności wentylatorów w zależności od pory dnia. W godzinach nocnych lub podczas mniejszego obciążenia budynku system może pracować na niższych obrotach, ograniczając zużycie energii oraz poziom hałasu. W okresach zwiększonego zapotrzebowania, na przykład rano i wieczorem, wydajność wentylacji może zostać automatycznie zwiększona. Takie rozwiązanie pozwala połączyć wysoki komfort użytkowania z ekonomiczną eksploatacją instalacji.

Wyniki eksploatacyjne i komfort mieszkańców

Doświadczenia z eksploatacji nowoczesnych systemów wentylacji zbiorczej pokazują, że możliwe jest uzyskanie stabilnych przepływów powietrza przekraczających 50 m³/h na punktach wywiewnych. Są to wartości pozwalające spełnić wymagania higieniczne stawiane współczesnym budynkom mieszkalnym. Równie istotnym parametrem jest poziom hałasu. W dobrze zaprojektowanych instalacjach ciśnienie akustyczne przy kratkach wentylacyjnych może utrzymywać się poniżej 25 dBA, co oznacza pracę praktycznie niesłyszalną dla mieszkańców.

Podsumowanie

Wentylacja zbiorcza stanowi jeden z kluczowych elementów wpływających na jakość życia mieszkańców budynków wielorodzinnych. Odpowiednio zaprojektowany system zapewnia zdrowy mikroklimat, skutecznie usuwa wilgoć i zanieczyszczenia oraz gwarantuje wysoki komfort akustyczny. Połączenie nowoczesnych wentylatorów dachowych, skutecznych nawiewników, samoregulujących elementów wywiewnych oraz inteligentnej automatyki pozwala stworzyć instalację spełniającą wymagania współczesnego budownictwa mieszkaniowego – energooszczędną, niezawodną i przyjazną dla użytkowników.





FOTOWOLTAIKA NA BALKONIE

– chaos prawny, który zarządca musi sam rozwiązać



Ewelina Stańczyk-Malicka

prawnik

Jeszcze kilka lat temu fotowoltaika na balkonie była ciekawostką techniczną i tematem dyskusji w wąskim kręgu entuzjastów energetyki odnawialnej. Dziś to zjawisko masowe i równie masowy problem dla zarządców nieruchomości. Mieszkańcy przychodzą z wnioskami, montują panele bez pytania o zgodę, a zarządca zostaje sam z pytaniem, na które każdy akt prawny daje inną odpowiedź i wątpliwości: czy mogę się na to zgodzić? Czy muszę? A może nie powinienem?

Polskie prawo nie odpowiada wprost na te pytania. Ustawa o własności lokali nie zna słowa „fotowoltaika”. Prawo budowlane zawiera przepisy ogólne, które trzeba interpretować. Ustawa o odnawialnych źródłach energii tworzy nowe kategorie prosumentów, ale nie rozstrzyga sporów we wspólnocie mieszkaniowej. Efekt jest taki, że każdy zarządca musi sam składać puzzle z przepisów rozsianych po kilku aktach prawnych i we własnym zakresie podejmować decyzje, które mogą skończyć się w sądzie.

Niniejszy artykuł jest próbą złożenia tych wszystkich elementów w spójny obraz. Omawiamy status prawny balkonu, obowiązek lub jego brak w zakresie uzyskania zgody wspólnoty, kwestie bezpieczeństwa technicznego instalacji, a także pytanie, które zarządcy zadają najczęściej: co zrobić, gdy lokator zamontował panele bez zgody?

Skala problemu: czy to zjawisko marginalne, czy narastający trend?

Zanim przejdziemy do prawnych meanderów, warto uzmystwić sobie, z jak dużym zjawiskiem mamy do czynienia. W Niemczech – kraju, który dla polskiego rynku nieruchomości bywa punktem odniesienia – liczba instalacji balkonowych, tam nazywanych Balkonkraftwerke, przekroczyła w 2024 roku jeden milion sztuk. Tamtejsze prawo zostało celowo dostosowane do tego trendu poprzez pakiet Solarpaket I, który zliberalizował wymogi formalne i uprościł podłączenie mikroinstalacji. Rynek odpowiedział błyskawicznym wzrostem. W Polsce natomiast jesteśmy na wcześniejszym etapie, ale dynamika zmian jest wyraźna. Działające w kraju ponad 1,5 miliona instalacji prosumenckich, to w zdecydowanej większości instalacje dachowe na budynkach jednorodzinnych. Jednak rozwój miejskich ruchów ekologicznych, rosnąca świadomość energetyczna i przede wszystkim stale rosnące ceny prądu powodują, że właściciele i lokatorzy mieszkań w blokach coraz częściej szukają możliwości generowania własnej energii. Zestaw balkonowy o mocy od 400 do 800 wat można kupić dziś za 2000–5000 złotych. Systemy plug-in, podpięte bezpośrednio do gniazda elektrycznego, są dostępne nawet dla osób bez żadnej wiedzy technicznej. Marketing producentów podkreśla prostotę montażu,

pomijając całkowicie kwestie prawne i formalne. Efekt jest przewidywalny: zarządcy coraz częściej dostają pisma od mieszkańców, którzy albo proszą o zgodę na już zamontowaną instalację, albo nie proszą wcale. Przypadek z Siedlec z 2024 roku jest tu ilustrowy. Lokator złożył do spółdzielni kompletny wniosek wraz z dokumentacją techniczną. Spółdzielnia nie udzieliła odpowiedzi w ustawowym terminie. Mieszkaniec potraktował milczenie jako brak sprzeciwu i zamontował panele. Spółdzielnia wystąpiła o demontaż na drogę sądową. Sprawa trafiła do sądu i jest reprezentatywna dla wielu podobnych konfliktów w Polsce. Milczenie zarządcy nie jest bezpiecznym wyjściem ani dla niego, ani dla lokatora.

Status prawny balkonu

Aby zrozumieć całą złożoność problemu fotowoltaiki balkonowej, należy zacząć od najbardziej podstawowego pytania: do kogo należy balkon? Odpowiedź, wbrew pozorom, nie jest oczywista i stanowi jedno z najbardziej kontrowersyjnych zagadnień prawa nieruchomości w Polsce. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku definiuje nieruchomość wspólną jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Ta definicja brzmi prosto, ale jej zastosowanie do balkonu napotyka na poważny problem interpretacyjny: balkon pełni podwójną funkcję. Z jednej strony jest przestrzenią użytkową przynależną do konkretnego lokalu. Korzysta z niej wyłącznie jego właściciel lub najemca. Z drugiej strony jest elementem zewnętrznym budynku, tworzącym jego elewację, mającym elementy konstrukcyjne trwale połączone z bryłą obiektu, widoczne dla wszystkich i wpływające na wygląd całości. Orzecznictwo sądowe przez lata zmierzało ku kompromisowemu stanowisku. Wewnętrzna przestrzeń balkonu, podłoga użytkowa i przestrzeń, z której korzysta lokator, jest zasadniczo przynależną częścią lokalu i służy do wyłącznego użytku jego właściciela. Elementy zewnętrzne i konstrukcyjne balustrada, płyta balkonowa wraz z izolacją, daszek, elementy widoczne z zewnątrz stanowią część nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 stycznia 2014 roku (sygn. akt I ACa 763/13) stwierdził kategorycznie, że barierka balkonu jest elementem w istotny sposób kształtującym wygląd elewacji całego budynku i jako taka stanowi część nieruchomości wspólnej. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 23 października 2025 roku (sygn. akt II OSK 959/23) utrzymał to stanowisko wskazując, że bezpieczeństwo konstrukcyjne i ochrona budynku, realizowana poprzez elementy zewnętrzne jakimi są balkony, pozostaje w sferze odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej.

Projektowana nowelizacja UWL z 2026 r.

W lutym 2026 roku opublikowany został projekt nowelizacji ustawy o własności lokali, który ma wprost uregulować kwestię będącą od lat źródłem konfliktów. Zgodnie z projektowanymi przepisami elementy konstrukcyjne balkonu – dźwigar, płyta balkonowa wraz z izolacją, balustrada i inne elementy elewacji stanowią nieruchomość wspólną. Odpowiedzialność za ich utrzymanie i remonty spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej. Częścią składową lokalu i przedmiotem wyłącznej odpowiedzialności właściciela będzie wewnętrzna przestrzeń balkonu. Dla zarządcy ma to bezpośrednie przełożenie na temat fotowoltaiki:



skoro balustrada i płyta balkonowa są częścią wspólną, montaż jakichkolwiek urządzeń na tej części wymaga zgody wspólnoty. Argument „to moja balustrada, mogę na niej co chcę zawiesić” przestaje być skuteczny, bo będzie wprost sprzeczny z ustawą.

Czy lokator ma prawo do fotowoltaiki na balkonie?

To pytanie zarządcy słyszą najczęściej. Lokatorzy przychodzą z argumentami, często zaczerpniętymi z internetu lub reklam producentów, że mają prawo do montażu fotowoltaiki na swoim balkonie. Prawda jest bardziej złożona i wymaga rozróżnienia kilku sytuacji.

Właściciel lokalu a najemca – kluczowa różnica

Należy wyraźnie rozróżnić dwa statusy. Właściciel lokalu we wspólnocie mieszkaniowej ma szersze prawa niż lokator-najemca. Właściciel jest członkiem wspólnoty, ma udział w nieruchomości wspólnej i może głosować na zebraniach. Najemca działa wyłącznie na podstawie umowy najmu i nie posiada żadnych uprawnień do samodzielnego ingerowania w części wspólne. Jednakże nawet właściciel lokalu nie ma nieograniczonego prawa do rozporządzania częściami wspólnymi nieruchomości. Art. 12 ustawy o własności lokali mówi, że właściciel lokalu może korzystać z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zatem montaż trwałej instalacji technicznej na balustradzie – elemencie części wspólnej – wykracza poza zakres korzystania zgodnego z przeznaczeniem i wymaga stosownej zgody wspólnoty.

Trzy różne scenariusze montażu

Klarowność prawną wprowadza podział na to, w jaki sposób instalacja jest zamontowana i gdzie dokładnie się znajduje.

- **Przykład I:** panel na stojaku wewnątrz balkonu, bez mocowania do balustrady. Stojak stoi swobodnie na podłodze balkonu i nie jest przykręcony do żadnego elementu konstrukcyjnego. W tym przypadku instalacja mieści się w strefie wewnętrznej przestrzeni balkonu, która jest częścią lokalu. Zgoda wspólnoty zazwyczaj nie jest wymagana, choć należy sprawdzić, czy regulamin wspólnoty nie przewiduje dodatkowych wymogów.
- **Przykład II:** panel przymocowany do balustrady od zewnątrz lub od wewnątrz, z trwałymi uchwytami przykręconymi do balustrady. Balustrada to część wspólna nieruchomości. Zgoda wspólnoty jest wymagana. To scenariusz najczęstszy w praktyce, bo większość dostępnych na rynku systemów plug-in jest właśnie mocowana do balustrady.
- **Przykład III:** panel na dachu lub daszku balkonu albo zamocowany do elewacji budynku. Elewacja i dach są bezsprzecznie częścią wspólną. Zgoda wspólnoty jest wymagana, a ponadto często konieczne jest zgłoszenie lub pozwolenie budowlane.

System plug-in zwalnia z obowiązku uzyskania zgody?

Producenci systemów plug-in reklamują je jako urządzenia, które wystarczy wpiąć do gniazda elektrycznego jak każdą inną łódawkę czy pralkę elektryczną. To technicznie prawda, ale prawnie nie ma wpływu na kwestię zgody wspólnoty. Jeśli panel jest przymocowany do balustrady będącej częścią wspólną, zgoda jest wymagana bez względu na to, jak instalacja jest podłączona elektrycznie. Sposób zasilania nie zmienia statusu prawnego miejsca montażu. Instalacja plug-in postawiona na wolno stojącym stojaku wewnątrz balkonu i podłączona do gniazda mieści się w strefie prywatnej. Ten scenariusz jest jednak rzadki w praktyce, bo większość lokatorów chce zamocować panele trwale do balustrady, aby zapewnić lepsze następczenie i stabilność w czasie wiatru.

Prawo budowlane i kwestie formalne

Zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 3c ustawy Prawo budowlane montaż urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej nieprzekraczającej 50 kilowatów nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia organom administracji architektoniczno-budowlanej. Brzmi to jak zielone światło dla każdej instalacji balkonowej. Jednakże ten sam przepis wprowadza ważne wyjątki:

- jeżeli instalacja jest montowana na budynku i jej wysokość przekracza 3 metry, wymagane jest zgłoszenie.
- jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków, konieczna jest zgoda konserwatora zabytków.
- jeżeli moc instalacji przekracza 6,5 kilowata, wymagane jest uzgodnienie z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz zawiadomienie Państwowej Straży Pożarnej.
- jeżeli moc instalacji przekracza 50 kilowatów, wymagane jest pełne pozwolenie na budowę.

W przypadku typowych instalacji balkonowych o mocy od 400 watów do 2 kilowatów żaden z tych progów nie jest osiągnięty. Oznacza to brak wymogów ze strony Prawa budowlanego co jednak nie eliminuje wymogu uzyskania zgody wspólnoty, jeśli instalacja dotyczy części wspólnych.

Samowola budowlana i jej konsekwencje

Brak wymogu pozwolenia na budowę nie oznacza, że brak zgody wspólnoty jest prawnie obojętny. Montaż instalacji na części

CO ZROBIĆ, GDY LOKATOR ZAMONTOWAŁ PANELE BEZ ZGODY?

To scenariusz, który dotyka coraz więcej zarządców. Mieszkaniec był przekonany, że nie potrzebuje zgody, albo celowo pominął procedurę, licząc na efekt faktu dokonanego. Jak postępować? Zanim zarządca podejmie działania, powinien dokonać oceny faktycznej. Należy sprawdzić, gdzie dokładnie są panele zamocowane: czy dotyczą części wspólnych, czy stoją swobodnie wewnątrz balkonu. Należy ocenić, czy instalacja wygląda na profesjonalną, czy jest prowizoryczna. Warto sprawdzić, czy są widoczne kable prowadzone przez ścianę. Ważne jest także, czy instalacja jest widoczna z zewnątrz i czy zaburza estetykę elewacji, a także czy były już skargi od sąsiadów. Jeśli montaż dotyczy części wspólnych, zarządca powinien postępować według następującego schematu.

- Po pierwsze: pisemne wezwanie do złożenia retroaktywnego wniosku z dokumentacją techniczną w określonym terminie, zazwyczaj 14 dni.
- Po drugie: ocena złożonej dokumentacji pod kątem bezpieczeństwa i zgodności z wymogami.
- Po trzecie: jeśli dokumentacja jest w porządku, formalizacja zgody z warunkami i podpisanie aneksu.
- Po czwarte: jeśli dokumentacja jest niekompletna lub instalacja budzi wątpliwości, wezwanie do demontażu lub zlecenie ekspertyzy na koszt lokatora.
- Po piąte: jeśli lokator odmawia współpracy, wezwanie do demontażu pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Wszystkie wezwania zarządca powinien kierować pisemnie listem poleconym lub drogą elektroniczną z potwierdzeniem odbioru. Dokumentacja pisemna będzie kluczowa w przypadku postępowania sądowego. Ustne rozmowy lub ogłoszenia na tablicy nie tworzą dowodów.



ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZARZĄDCY ZA BEZPIECZEŃSTWO

Zarządca budynku, na którym znajduje się instalacja fotowoltaiczna, ponosi odpowiedzialność za bezpieczne użytkowanie tego budynku jako całości. Jeżeli zarządca wyraził zgodę na montaż instalacji bez wymagania dokumentacji technicznej, a następnie doszło do pożaru lub innego zdarzenia, wynikającego z wadliwości tej instalacji, może on ponosić odpowiedzialność cywilną. Wspólnota może wysuwać roszczenia regresowe wobec zarządcy za zaniedbanie obowiązków. Zasada praktyczna jest prosta: wyrażając zgodę na montaż instalacji PV na częściach wspólnych, zarządca powinien wymagać przedłożenia dokumentacji technicznej urządzeń i warunkować zgodę wykonaniem montażu przez uprawnionego elektryka. W umowie lub aneksie z lokatorem należy określić zakres odpowiedzialności za ewentualne szkody.

wspólnej nieruchomości bez wymaganej zgody może być traktowany jako samowola budowlana. Otwiera to drogę do nakazu demontażu wydanego przez organ nadzoru budowlanego, roszczeń odszkodowawczych ze strony wspólnoty za ewentualne uszkodzenia części wspólnych oraz postępowania sądowego o przywrócenie stanu poprzedniego. Kara za samowolny montaż fotowoltaiki na balkonie może wynosić do 5000 złotych grzywny. Przy samowoli budowlanej dotyczącej obiektu budowlanego kary mogą być znacznie wyższe i sięgać nawet 100 000 złotych w postępowaniu administracyjnym. Właściciele przegrywają w zdecydowanej większości sporów sądowych dotyczących nieuprawnionych zmian w częściach wspólnych.

Procedura udzielania zgody

- **We wspólnocie mieszkaniowej** zasady są regulowane przez ustawę o własności lokali. Decyzja o zmianach w częściach wspólnych, wykraczających poza zakres zwykłego zarządu, wymaga uchwały wspólnoty. Zgodnie z art. 22 ust. 3 tej ustawy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zalicza się między innymi wyrażenie zgody na przebudowę lub inne roboty budowlane. Dla zarządcy oznacza to określony tryb postępowania. Lokator składa pisemny wniosek z opisem planowanej instalacji, określając moc urządzenia, miejsce montażu, sposób mocowania i certyfikaty urządzeń. Zarząd wspólnoty ocenia, czy sprawa wymaga uchwały ogółu właścicieli, czy zarząd może podjąć decyzję samodzielnie. Uchwała zapada zwykłą większością głosów, liczoną według udziałów. Można zbierać głosy na zebraniu lub w drodze indywidualnego ich zbierania. Po podjęciu decyzji zarządca informuje wnioskodawcę pisemnie o jej treści. Warto opracować wzorcową procedurę rozpatrywania wniosków o montaż fotowoltaiki balkonowej. Zapewni to jednolite traktowanie wszystkich mieszkańców i ograniczy ryzyko zarzutu arbitralności lub dyskryminacji przy podejmowaniu decyzji.
- **Spółdzielnia mieszkaniowa** ma większą swobodę decyzyjną. Może odmawiać bez szczegółowego uzasadnienia merytorycznego, jeśli statut jej to umożliwia. W praktyce oznacza to, że członkowie spółdzielni mają trudniejszą pozycję niż właściciele lokali we wspólnotach. Spółdzielnia nie musi także zbierać głosów od wszystkich członków. Jednakże i tutaj obowiązuje zasada, że spółdzielnia powinna odpowiedzieć

na wnioski w statutowym terminie. Brak odpowiedzi nie jest równoznaczny ze zgodą. Milczenie spółdzielni jest niebezpieczne dla obu stron, co pokazał przypadek z Siedlec opisywany we wprowadzeniu.

Czy wspólnota może kategorię odmówić?

Tak, wspólnota ma prawo odmówić zgody na montaż fotowoltaiki na częściach wspólnych i odmowa ta nie wymaga szczegółowego uzasadnienia merytorycznego, o ile jest wyrażona w formie uchwały lub decyzji uprawnionego organu. Polskie prawo nie nakłada na wspólnotę obowiązku wyrażenia zgody na instalacje fotowoltaiczne. Odmowa powinna być jednak spójna. Jeśli wspólnota odmówi jednej osobie, a jednocześnie pozwoli innej na podobny montaż, naraża się na zarzut nierównego traktowania członków. Stąd waga jednolitej polityki dla całego budynku.

Kwestie bezpieczeństwa

– to nie tylko problem estetyczny

Jednym z najczęstszych błędów popełnianych przez zarządców jest traktowanie fotowoltaiki balkonowej wyłącznie jako kwestii estetycznej lub formalno-prawnej. Tymczasem bezpieczeństwo techniczne instalacji, to zupełnie osobny, równie ważny obszar, który zarządca powinien ocenić niezależnie.

• Zagrożenia pożarowe

Ryzyko zapłonu prawidłowo zamontowanej instalacji fotowoltaicznej jest niskie. Dane TÜV Rheinland wskazują, że pożary występują zaledwie w 0,016 procenta wszystkich instalacji PV. Polskie statystyki Państwowej Straży Pożarnej również potwierdzają, że fotowoltaika rzadko bywa bezpośrednią przyczyną pożaru. Jednakże główne zagrożenie nie pochodzi z samych paneli, lecz z instalacji elektrycznej strony prądu stałego, która generuje napięcie nawet po wyłączeniu inwertera. Do najczęstszych przyczyn pożarów w instalacjach PV należą luźne lub wadliwe połączenia elektryczne prowadzące do wzrostu rezystancji i przegrzewania, łuk elektryczny wytwarzający niezwykle wysoką temperaturę w miejscu luźnego połączenia, niekompatybilne lub niskiej jakości komponenty, brak odpowiedniej wentylacji powodujący przegrzewanie się elementów instalacji, a także przepięcia w instalacji elektrycznej budynku.

• Specyfika budynków wielorodzinnych

Budynki wielorodzinne – szczególnie te starszej daty – stwarzają dodatkowe ryzyka nieobecne przy instalacjach w domach jednorodzinnych. Stara instalacja elektryczna bez oddzielnego przewodu ochronnego PE sprawia, że system plug-in podłączony do gniazda może być po prostu niebezpieczny i wymaga uprzedniej oceny elektryka. Współdzielona rozdzielnia elektryczna stwarza ryzyko przeciążenia, gdy wielu lokatorów jednocześnie uruchomi instalacje oddające energię do sieci. Materiały palne w starszej konstrukcji balkonu powodują, że nawet mały zapłon może szybko się rozprzestrzenić. Trudność dostępu dla straży pożarnej sprawia, że napięcie DC obecne w instalacji stanowi dodatkowe zagrożenie dla ratowników. Gdy w jednym budynku pojawi się kilka lub kilkanaście instalacji balkonowych różnych lokatorów, pojawia się problem kumulacyjny: brak koordynacji między instalacjami sąsiednich lokali, brak wspólnego nadzoru technicznego i brak wiedzy o łącznej mocy wstrzykiwanej do instalacji budynku.

Wymagania techniczne, które zarządca powinien znać

Zarządca nie musi być elektrykiem, ale powinien znać minimalne wymagania, które instalacja powinna spełniać. Można je weryfikować na etapie wniosku lub zlecić weryfikację certyfikowanemu elektrykowi. Panele powinny posiadać certyfikat CE



i spełniać normę IEC 61730—2. Mikroinwerter lub falownik musi być certyfikowany zgodnie z obowiązującymi normami i posiadać zabezpieczenie przed wypowym działaniem. Instalacja powinna posiadać wymagane bezpieczniki i wyłączniki nadprądowe. Kable strony prądu stałego powinny być prowadzone w sposób zapewniający ochronę przed uszkodzeniami mechanicznymi. Instalacja plug-in wymaga gniazda z uziemieniem, czyli trójprzewodowej instalacji elektrycznej. Mocowanie mechaniczne do balustrady powinno spełniać wymagania obciążeniowe, uwzględniające siłę wiatru i warunki atmosferyczne.

Jak wdrożyć politykę fotowoltaiczną w budynku?

Najlepszym wyjściem z prawnego chaosu nie jest reagowanie ad hoc na indywidualne wnioski, lecz stworzenie wewnętrznego regulaminu lub polityki fotowoltaicznej wspólnoty. To proaktywne podejście pozwala uniknąć konfliktów i porządkuje temat. Dokument powinien definiować, jakie rodzaje instalacji są dopuszczalne, na przykład tylko na stojaku wewnątrz balkonu albo również na balustradzie po spełnieniu określonych warunków. Powinna zawierać listę wymaganych dokumentów przy składaniu wniosku, w tym certyfikaty urządzeń, parametry techniczne i opis sposobu mocowania. Powinna określać maksymalną dopuszczalną moc instalacji na jeden lokal oraz wymagania estetyczne, na przykład kolor panelów, maksymalny rozmiar i widoczność od strony ulicy. Musi również precyzować zasady dotyczące odpowiedzialności za szkody wynikające z instalacji, obowiązek demontażu przy remoncie elewacji lub pracach na częściach wspólnych, wymogi ubezpieczenia instalacji po stronie lokatora oraz procedurę kontrolną i termin corocznych przeglądów. Jeśli wspólnota wyrazi zgodę na montaż, warto poprzedzić to podpisaniem aneksu lub porozumienia. Powinno ono zawierać obowiązek demontażu na żądanie przy remoncie części wspólnych, pełną odpowiedzialność lokatora za szkody wynikające z instalacji,

obowiązek ubezpieczenia instalacji przez lokatora, obowiązek corocznego przeglądu przez uprawnionego elektryka, zakaz samodzielnej rozbudowy instalacji bez ponownej zgody oraz zobowiązanie do utrzymania czystości i estetyki paneli.

Podsumowanie

Fotowoltaika balkonowa to zjawisko, które będzie pojawiać się coraz częściej. Trend europejski jest jednoznaczny, koszty instalacji spadają, świadomość ekologiczna mieszkańców rośnie, a ceny prądu nie dają powodów do optymizmu. Zarządca, który traktuje temat reaktywnie i reaguje dopiero, gdy pojawiają się problemy, zawsze będzie krokiem za. Proaktywna polityka to najlepszy sposób na ograniczenie chaosu. Jasne zasady, wzorcowe procedury i jednolite traktowanie wszystkich wniosków to fundament dobrego zarządzania w tej kwestii. Nie chodzi o to, żeby blokować energetyczną transformację, a o to, żeby odbywała się bezpiecznie i zgodnie z prawem. Chaos prawny istnieje i przez najbliższy czas nie zniknie całkowicie. Nawet jeśli nowelizacja ustawy o własności lokali wejdzie w życie, będą potrzebne nowe wytyczne praktyczne. Zarządca, który jednak zna obowiązujące przepisy, rozumie dualizm prawny balkonu i zdaje sobie sprawę z ryzyk technicznych, jest dobrze wyposażony, by przez ten chaos sprawnie przeprowadzić wspólnotę.

Podstawa prawna

1. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. DzU z 2021 r. poz. 1048 ze zm.), ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. DzU z 2024 r. poz. 725),
2. ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii i jej nowelizacje, wyrok NSA z 23 października 2025 r. (II OSK 959/23),
3. wyrok SA w Warszawie z 16 stycznia 2014 r. (I ACa 763/13),
4. projekt nowelizacji ustawy o własności lokali z lutego 2026 r.

ENERGY ON

**OBNIŻ CZYNSZ
MIESZKAŃCÓW
BUDYNKU
WIELORODZINNEGO
NAWET O 50%**

**ZMNIEJSZ KOSZT GJ
KORZYSTAJĄC Z ROZWIĄZAŃ OZE
ORAZ STEROWANIA ENERGY ON!**



Adres
Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk



Numer telefonu
667 964 356



Adres e-mail
biuro@energy-on.pl

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI I JEGO WPŁYW NA OSZCZĘDNE I RACJONALNE ZUŻYCIE ENERGII W BUDYNKU



Przemysław Gogojewicz

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

Oszczędność energii i izolacyjność cieplna jest obok usuwania awarii istotnym celem pracy zarządcy nieruchomości. Dlatego też zarządca powinien zadbać, aby instalacje elektryczne umożliwiały jak największą oszczędność energii. Podstawowym aktem prawnym w tej tematyce jest ustawa Prawo budowlane, oraz rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Na podstawie §328 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które dotyczy zużycia energii cieplnej i oszczędności z nim związanej, **budynki i ich instalacje** ogrzewcze, wentylacyjne, czy klimatyzacyjne, czy ciepłej wody użytkowej, a w przypadku budynków użyteczności publicznej czy zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych, gospodarczych i magazynowych także oświetlenia wbudowanego, **powinny zostać zaprojektowane i wykonane w sposób zapewniający spełnianie wymagań minimalnych:**

- wartość wskaźnika rocznego dotychczasowego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)], która została obliczona na podstawie przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, jest mniejsza lub równa wartości maksymalnej, która jest obliczana zgodnie ze wzorem, o którym jest mowa w §329 ust. 1 lub 3 rozporządzenia.
- przegrody czy wyposażenia techniczne budynków odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej wyszczególnione w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Instalacje elektryczne, które umożliwiają oszczędne i racjonalne zużycie energii

Projektowanie czy budowa oraz eksploatacja urządzeń, czy instalacji i sieci powinny zapewnić racjonalne i oszczędne zużywanie paliw czy energii przy zachowaniu:

- niezawodności współdzielań z siecią;
- bezpieczeństwa dotyczącego obsługi i otoczenia po spełnieniu wymagań dotyczących ochrony środowiska;
- zgodności z przepisami, a w szczególności przepisami: Prawa budowlanego, czy o ochronie przeciwporażeniowej, czy o ochronie przeciwpożarowej, czy o dozorze technicznym.

Zarządcy nieruchomości, powinni przestrzegać zasad wyszczególnionych w ustawie Prawo energetyczne, jak również w rozporządzeniu, które dotyczy warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektowanie czy produkcja, import czy budowa oraz eksploatacja urządzeń i instalacji, które wykorzystują do wytwarzania energii biomasę zastosowaną w samodzielnych lokalach mieszkalnych czy lokalach o innym przeznaczeniu w rozumieniu ustawy o własności lokali, powinny zapewniać sprawność przemiany energetycznej, wynoszącej co najmniej 85%, a w instalacjach przemysłowych co najmniej 70%, o ile jest to uzasadnione technicznie czy ekonomicznie.

Oszczędność energii i izolacyjność cieplna, czyli zużycie energii cieplnej

Budynki i ich instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne czy ciepłej wody użytkowej, a w przypadku budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych, gospodarczych i magazynowych, także oświetlenia wbudowanego, powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób, który zapewnia spełnienie następujących wymagań minimalnych:

- wartość rocznego wskaźnika zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh [m²·rok]], która została obliczona według przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej budynków jest mniejsza lub równa wartości maksymalnej obliczanej zgodnie ze wzorem, o którym jest mowa w §329 ust. 1 lub 3 rozporządzenia;

- przegrody czy wyposażenie techniczne budynków, które odpowiadają wymaganiom izolacyjności cieplnej, określonej w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Wymagania minimalne, uznaje się za spełnione dla budynków podlegających przebudowie, jeżeli przegrody czy wyposażenia techniczne budynków podlegają przebudowie i odpowiadają wymaganiom izolacyjności cieplnej,

określonej w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Budynki powinny zostać zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby ograniczyć ryzyko przegrzewania w budynkach w okresie letnim.

Normy energetyczne

Maksymalną wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP obliczać się powinno zgodnie z poniższym wzorem:

$$EP = EP_{H+w} + \Delta EP_C + \Delta EP_L [kWh/m^2 \cdot rok],$$

Cząstkowe wartości wskaźnika EP, określać się powinno zgodnie z poniższymi tabelami 1-3 zamieszczonymi na kolejnych stronach.

**EKSPLLOATACJA URZĄDZEŃ,
CZY INSTALACJI I SIECI
POWINNA ZAPEWNIĆ
RACJONALNE I OSZCZĘDNE
ZUŻYWANIE PALIW
CZY ENERGII.**



Rodzaje urządzeń, instalacji i sieci, dla których jest wymagalne świadectwo kwalifikacji

Urządzenie i instalacja, czy sieć elektroenergetyczna, która wytwarza czy magazynuje, przetwarza, przesyła i zużywa energię elektryczną to:

- urządzenie prądotwórcze przyłączone do sieci przesyłowej i dystrybucyjnej energii elektrycznej bez względu na wysokość napięcia znamionowego;
- urządzenie, instalacja czy sieć elektroenergetyczna o napięciu znamionowym nie wyższym niż 1 kV;
- urządzenie, instalacja i sieć elektroenergetyczna o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV i napięciu znamionowym nie wyższym niż 30 kV;
- urządzenie, instalacja i sieć elektroenergetyczna o napięciu znamionowym wyższym niż 30 kV i napięciu znamionowym nie wyższym niż 110 kV;
- urządzenie, instalacja i sieć elektroenergetyczna o napięciu znamionowym wyższym niż 110 kV;
- zespół prądotwórczy o mocy wyższej niż 50 kW;

IZOLACJA CIEPLNA DLA PRZEBUDOWANEGO BUDYNKU

Pytanie: Jakie wymagania dotyczące izolacyjności ciepłej, zarządcą nieruchomości powinien uznać za spełnione dla budynku podlegającego przebudowie?

Odpowiedź: Wymagania minimalne uznaje się za spełnione dla budynków podlegających przebudowie, jeżeli przegrody oraz wyposażenie techniczne budynków, podlegające przebudowie, odpowiadają przynajmniej wymaganiom izolacyjności cieplnej (załącznik nr 2 do rozporządzenia).

Budynki, które spełniają wymagania minimalne na dzień 31 grudnia 2020 r., a w przypadku budynków zajmowanych przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę czy organ administracji publicznej i będącego jego własnością – na dzień 1 stycznia 2019 r., są budynkami o niskim zużyciu energii.

Budynki powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby ograniczyć ryzyko przegrzewania budynków w okresie letnim.

Wymagania określone w §328 ust. 1 rozporządzenia powinno się stosować zgodnie z wymaganiami określonymi w §329 ust.

2 rozporządzenia, czy w załączniku nr 2 do rozporządzenia, obowiązującymi od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.12.2020 r., jeżeli przed dniem 31.12.2020 r. dla zamierzeń budowlanych zostały:

- złożone wnioski o pozwolenia na budowę, odrębne wnioski o zatwierdzenie projektów budowlanych, odrębne wnioski o wydanie odrębnych decyzji o zatwierdzenie projektów zagospodarowania działek lub terenów lub projektów architektoniczno-budowlanych, wnioski o zmiany pozwoleń na budowę, wnioski o pozwolenia na wznowienie robót budowlanych lub wnioski o zatwierdzenie zamiennych projektów budowlanych albo projektów zagospodarowań działek lub terenów lub projektów architektoniczno-budowlanych;
- dokonane zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadkach, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- wydane decyzje o pozwoleniach na budowę, odrębne decyzje o zatwierdzeniach projektów budowlanych lub odrębne decyzje o zatwierdzeniu projektów zagospodarowań działek lub terenów lub projektów architektoniczno-budowlanych.

Przepisy stosuje się również w przypadkach, gdy wymagane jest sporządzenie projektów technicznych.

- urządzenie elektrotermiczne;
- urządzenie do elektrolizy;
- sieć elektryczna oświetlenia ulicznego;
- elektryczne sieci trakcyjne;
- elektryczne urządzenie w wykonaniu przeciwwybuchowym;
- urządzenie, które umożliwia magazynowanie energii elektrycznej i wprowadzanie do sieci elektroenergetycznej o mocy wyższej niż 10 kW;
- aparatura kontrolno-pomiarowa i urządzenie instalacji automatycznej regulacji, sterowanie i zabezpieczenie urządzeń i instalacji;
- urządzenie techniki wojskowej czy uzbrojenia;
- urządzenie ratowniczo-gaśnicze;
- urządzenie ochrony granic.

Urządzenia, które wytwarzają, magazynują, przetwarzają, przesyłają i zużywają ciepło oraz inne urządzenia energetyczne:

- kocioł parowy i wodny na paliwo stałe, płynne i gazowe, o mocy wyższej niż 50 kW i mocy nie wyższej niż 500 kW, z urządzeniami pomocniczymi;
- kocioł parowy i wodny na paliwa stałe, płynne i gazowe, o mocy wyższej niż 500 kW i o mocy nie wyższej niż 1800 kW, z urządzeniami pomocniczymi;
- kocioł parowy i wodny na paliwa stałe, płynne i gazowe, o mocy wyższej niż 1800 kW, z urządzeniami pomocniczymi;
- sieć i instalacja cieplna z urządzeniem pomocniczym, o przesyśle ciepła wyższym niż 50 kW i o przesyśle ciepła nie wyższym niż 500 kW;
- sieć i instalacja cieplna z urządzeniem pomocniczym, o przesyśle ciepła wyższym niż 500 kW;
- turbina parowa i wodna o mocy wyższej niż 50 kW i o mocy nie wyższej niż 15 MW, z urządzeniem pomocniczymi;
- turbiny parowe oraz wodne o mocy wyższej niż 15 MW i o mocy nie wyższej niż 100 MW, wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- turbina parowa i wodna o mocy wyższej niż 100 MW i o mocy nie wyższej niż 500 MW, z urządzeniem pomocniczymi;
- turbina parowa i wodna o mocy wyższej niż 500 MW, z urządzeniem pomocniczym;
- przemysłowe urządzenie odbiorcze pary czy gorącej wody o mocy wyższej niż 50 kW i o mocy nie wyższej niż 500 kW;
- przemysłowe urządzenie odbiorcze pary czy gorącej wody o mocy wyższej niż 500 kW;
- urządzenie wentylacji, klimatyzacji czy chłodnicze o mocy wyższej niż 50 kW i o mocy nie wyższej niż 500 kW;
- urządzenie wentylacji, czy klimatyzacji czy chłodnicze o mocy wyższej niż 500 kW;
- pompy, ssawy, czy wentylatory czy dmuchawy o mocy wyższej niż 50 kW i o mocy nie wyższej niż 500 kW;
- pompy, ssawy, czy wentylatory czy dmuchawy o mocy wyższej niż 500 kW;
- sprężarki o mocy wyższej niż 20 kW i o mocy nie wyższej niż 200 kW oraz instalacje sprężonego powietrza i gazów technicznych;
- sprężarka o mocy wyższej niż 200 kW czy instalacja sprężonego powietrza i gazów technicznych;
- urządzenie do składowania, czy magazynowania i rozładunku paliw o pojemności składowania odpowiadającej masie ponad 100 Mg;
- piec przemysłowy o mocy wyższej niż 50 kW;
- urządzenie umożliwiające przechowywanie ciepła czy chłodu w celu ich późniejszego wykorzystania o mocy wyższej niż 10 kW;





Lp.	Rodzaj budynku	Cząstkowe wartości wskaźnika EP dla potrzeb ogrzewania, wentylacji i przygotowywania ciepłej wody użytkowej $EP_{H,W}$ [kWh/(m ² ·rok)]	
		od 1 stycznia 2017 r.	od 31 grudnia 2020 r. *)
1	2	3	
1	Budynek mieszkalny:		
	a) jednorodzinny	95	70
	b) wielorodzinny	85	65
2	Budynek zamieszkania zbiorowego	85	75
3	Budynki gospodarcze, magazynowe	90	70

Tab. 1. Cząstkowe wartości wskaźnika EP na potrzeby ogrzewania, wentylacji czy przygotowania ciepłej wody użytkowej

*) Od 1 stycznia 2019 r. – w przypadkach budynków zajmowanych przez organy wymiaru sprawiedliwości, czy prokuraturę czy organy administracji publicznej i będące ich własnością.

Lp.	Rodzaj budynku	Cząstkowe wartości wskaźnika EP dla potrzeb chłodzenia ΔEP_C [kWh/(m ² · rok)]	
		od 1 stycznia 2017 r.	od 31 grudnia 2020 r. **)
1	2	3	
1	Budynek mieszkalny:		
	a) jednorodzinny	$\Delta EP_C = 10 \cdot A_{t,C} / A_t$	$\Delta EP_C = 5 \cdot A_{t,C} / A_t$
	b) wielorodzinny		
2	Budynek zamieszkania zbiorowego		
		$\Delta EP_C = 25 \cdot A_{t,C} / A_t$	$\Delta EP_C = 25 \cdot A_{t,C} / A_t$
3	Budynek gospodarczy, magazynowy		

Tab. 2. Cząstkowe wartości wskaźnika EP dla potrzeb chłodzenia, gdzie: A_t – powierzchnie pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza, czyli ogrzewana czy chłodzona) określone zgodnie z przepisami art. 15 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków [m²],

$A_{t,C}$ – powierzchnie pomieszczeń o regulowanych temperaturach powietrza czyli chłodzone, określone zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami [m²].

*) Jeżeli budynki posiadają instalacje chłodzenia, w przeciwnym przypadku $\Delta EP_C = 0$ kWh/(m²·rok).

**) Od 1 stycznia 2019 r. – w przypadkach budynków zajmowanych przez organy wymiaru sprawiedliwości, czy prokuraturę czy organy administracji publicznej i będących ich własnością.

Lp.	Rodzaj budynku	Cząstkowe wartości wskaźnika EP dla potrzeb oświetlenia ΔEP_L [kWh/(m ² ·rok)] w zależności od czasu działania oświetlenia w ciągu roku t_0 [h/rok]	
		od 1 stycznia 2017 r.	od 31 grudnia 2020 r. **)
1	2	3	
1	Budynek mieszkalny:		
	a) jednorodzinny	$\Delta EP_L = 0$	$\Delta EP_L = 0$
	b) wielorodzinny		
2	Budynek zamieszkania zbiorowego		
		dla $t_0 < 2500$ $\Delta EP_L = 50$ dla $t_0 \geq 2500$ $\Delta EP_L = 100$	dla $t_0 < 2500$ $\Delta EP_L = 25$ dla $t_0 \geq 2500$ $\Delta EP_L = 50$
3	Budynek gospodarczy, magazynowy		

Tab. 3. Cząstkowe wartości wskaźnika EP dla potrzeb oświetlenia.

*) W budynkach należy uwzględnić oświetlenie wbudowane, w przeciwnym przypadku $\Delta EP_L = 0$ kWh/(m²·rok).

**) Od 1 stycznia 2019 r. – w przypadkach budynków zajmowanych przez organy wymiaru sprawiedliwości, czy prokuraturę czy organy administracji publicznej i będących ich własnością.

ZARZĄDCA A DZIAŁANIE URZĄDZEŃ I INSTALACJI

Pytanie: Czy zarządca nieruchomości powinien dopilnować urządzeń elektrycznych i instalacji zajmującej się na nieruchomości?

Odpowiedź: Zarządcy nieruchomości powinni dopilnować tego, że instalacje i urządzenia elektryczne, przy zachowaniu przepisów rozporządzenia, czy przepisów odrębnych, które dotyczą dostarczania energii, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, a także wymagań Polskich Norm, które odnoszą się do tych instalacji i urządzeń, powinny zapewniać:

- dostarczanie energii elektrycznej o niezbędnych parametrach technicznych dla odbiorców i stosownie do potrzeb użytkowych, w tym w zakresach infrastruktury na potrzeby ładowań pojazdów elektrycznych, zgodnie z przepisami ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych
- ochronę przed porażeniem prądem elektrycznym, przepięciami łączeniowymi czy atmosferycznymi, powstaniem pożaru, wybuchem i innymi szkodami;
- ochronę przed emisjami drgań i hałasów powyżej dopuszczalnych poziomów, oraz przed szkodliwymi oddziaływaniami pola elektromagnetycznego.

- aparatura kontrolno-pomiarowa czy urządzenie automatycznej regulacji do urządzeń, czy instalacji i sieci
- urządzenie techniki wojskowej czy uzbrojenia;
- urządzenie ratowniczo-gaśnicze;
- urządzenie ochrony granic.

Urządzenia, instalacje i sieci gazowe, które wytwarzają, przetwarzają, przesyłają, magazynują i zużywają paliwa gazowe:

- urządzenie do produkcji paliw gazowych, czy generator gazu;
- urządzenie do przetwarzania i uzdatniania paliw gazowych, czy rozkładania paliw gazowych, urządzenie przeróbki gazu ziemnego, czy oczyszczalnie gazu, czy rozprężalnice i rozlewnie gazu płynnego, czy odzotownie, mieszalnie;
- urządzenie do magazynowania paliw gazowych;
- sieć gazowa o ciśnieniu nie wyższym niż 0,5 MPa czyli gazociągi, stacje gazowe, czy zespoły gazowe na przyłączy, w tym punkt gazowy;
- sieć gazowa o ciśnieniu wyższym niż 0,5 MPa czyli gazociągi, stacje gazowe, czy zespoły gazowe na przyłączy, czy tłocznie gazu;
- urządzenie i instalacja gazowa o ciśnieniu nie wyższym niż 5 kPa;
- urządzenie i instalacja gazowa o ciśnieniu wyższym niż 5 kPa;
- przemysłowy odbiórnik paliw gazowych o mocy wyższej niż 50 kW;
- turbina gazowa;
- aparatura kontrolno-pomiarowa, czy urządzenie sterowania do urządzeń, czy instalacji i sieci
- urządzenie i instalacja do skraplania gazu ziemnego;
- urządzenie i instalacja do regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego;
- instalacja do tankowania sprężonego gazu ziemnego;
- instalacja do tankowania skroplonego gazu ziemnego
- urządzenie techniki wojskowej czy uzbrojenia.

Podstawa prawna

1. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci z dnia 1 lipca 2022 r. [tj. DzU z 2022 r. poz. 1392]
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [tj. DzU z 2022 r. poz. 1225 ze zm.]



JAKIE BŁĘDY SĄ POPEŁNIANE PRZY ZBIERANIU DANYCH ESG I JAK ICH UNIKAĆ?



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

Wraz z upowszechnianiem raportowania zrównoważonego rozwoju coraz większego znaczenia nabiera jakość danych środowiskowych generowanych na poziomie nieruchomości. Jak wskazano w poprzednich częściach cyklu, administratorzy budynków stają się istotnym ogniwem systemu raportowania przedsiębiorstw, odpowiadając za dostarczenie danych wykorzystywanych do obliczania emisji gazów cieplarnianych oraz przygotowania ujawnień zgodnych z europejskimi standardami raportowania zrównoważonego rozwoju ESR¹⁾.

Choć wymagania regulacyjne są stosunkowo dobrze opisane, trudności pojawiają się znacznie częściej na etapie organizacji procesu zbierania danych, ich archiwizacji oraz prawidłowego przypisania do poszczególnych zakresów emisji. Błędy popełnione na poziomie pojedynczego budynku są następnie przenoszone do kalkulacji śladu węglowego przedsiębiorstwa, raportów zrównoważonego rozwoju oraz informacji przekazywanych partnerom biznesowym. W konsekwencji nawet niewielkie nieścisłości w danych źródłowych mogą wpływać na ocenę realizacji celów redukcyjnych oraz porównywalność wyników pomiędzy kolejnymi okresami sprawozdawczymi.

Jak zatem ograniczyć ryzyko występowania błędów? Które uproszczenia są akceptowalne, a które mogą prowadzić do istotnych zniekształceń obrazu rzeczywistego wpływu środowiskowego? Odpowiedź na te pytania wymaga przyjrzenia się najczęściej spotykanym problemom pojawiającym się na etapie zbierania i przetwarzania danych środowiskowych.

Faktury zamiast danych

Jednym z najczęściej spotykanych problemów jest utożsamianie dokumentów księgowych z danymi środowiskowymi. Choć faktury stanowią podstawowe źródło informacji wykorzystywanych w raportowaniu ESG, same w sobie nie są przedmiotem obliczeń emisji. Zgodnie z metodyką GHG Protocol Corporate Standard podstawą rachunkowości gazów cieplarnianych jest podejście fizyczne (*activity data approach*), oparte na ilości zużytych paliw i energii oraz odpowiadających im współczynnikach emisji²⁾. Kluczowe znaczenie mają zatem wielkości fizyczne, takie jak ilość energii elektrycznej, ciepła czy paliw, a nie wartość ekonomiczna zakupionych mediów.

Z tego względu informacje dotyczące opłat handlowych, opłat dystrybucyjnych czy innych pozycji kosztowych nie mają bezpośredniego znaczenia dla kalkulacji emisji. W wielu organizacjach dane pozyskiwane są jednak z systemów finansowo-księgowych, gdzie dostępna jest przede wszystkim wartość całkowita faktury. Stosowanie średnich cen energii lub wskaźników kosztowych jest dopuszczalne jako metoda uproszczona, jednak prowadzi do zwiększenia niepewności obliczeń. Różnice te mogą mieć ograniczone znaczenie na poziomie zagregowanych danych, lecz stają się istotne w przypadku podejmowania decyzji dotyczących realizacji celów dekarbonizacyjnych lub analizy skuteczności działań redukcyjnych.

Podobnie należy traktować okresy rozliczeniowe stosowane przez dostawców mediów. Przypisywanie całej faktury do jednego roku sprawozdawczego nie jest błędem samym w sobie, jeżeli metoda ta stosowana jest konsekwentnie w kolejnych okresach. Należy jednak pamiętać, że takie podejście stanowi uproszczenie, które nie zawsze odzwierciedla rzeczywisty profil zużycia energii. Z punktu widzenia jakości danych rozwiązaniem bardziej pożądanym jest wykorzystanie danych fizycznych, opartych na odczytach liczników lub systemach monitoringu energii, umożliwiającich przypisanie zużycia do rzeczywistych okresów eksploatacji.

Brak danych pierwotnych

Drugim często spotykanym problemem jest brak danych pierwotnych lub zastępowanie ich informacjami o niższej jakości. W efekcie przedsiębiorstwa zmuszone są do stosowania liczników założeń i uproszczeń, które zwiększają niepewność obliczeń i ograniczają możliwość późniejszej weryfikacji wyników. Problem ten jest szczególnie widoczny w budynkach wielonajemcowych oraz starszych obiektach, w których systemy pomiarowe projektowane były przede wszystkim na potrzeby rozliczeń finansowych, a nie raportowania środowiskowego.

Z punktu widzenia jakości danych można wyróżnić swoistą hierarchię źródeł informacji. Najwyższą wartość przedstawiają bezpośrednie pomiary uzyskiwane z liczników i podliczników. Kolejny poziom stanowią dane pochodzące z systemów zarządzania budynkiem (Building Management System, BMS) – umożliwiające monitorowanie pracy instalacji technicznych i agregację zużycia mediów w określonych przedziałach czasowych. Dopiero w dalszej kolejności wykorzystywane są dane wynikające z faktur od dostawców mediów, a najmniejszą wartość poznawczą mają szacunki i dane oparte na wskaźnikach referencyjnych.

Warto podkreślić, że dane pierwotne nie muszą oznaczać wyłącznie ręcznych odczytów liczników. Równie wysoką wartość dowodową posiadają raporty generowane automatycznie przez systemy pomiarowe lub dedykowane platformy informatyczne. Dotyczy to zarówno systemów BMS i platform zarządzania energią (EMS), jak również raportów udostępnianych przez dostawców mediów lub usług. Przykładem mogą być zestawienia zużycia paliw generowane dla kart flotowych, raporty operatorów sieci ciepłowniczych czy dane pochodzące z inteligentnych liczników energii elektrycznej. Kluczowe znaczenie ma możliwość prześledzenia pochodzenia danych oraz odtworzenia sposobu ich agregacji³⁾.

¹⁾ Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE w odniesieniu do standardów raportowania zrównoważonego rozwoju

²⁾ World Resources Institute, World Business Council for Sustainable Development, The Greenhouse Gas Protocol. A Corporate Accounting and Reporting Standard. Revised Edition, Washington DC 2004

³⁾ World Resources Institute, World Business Council for Sustainable Development, Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions, Supplement to the Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard, 2013





Przykładowe źródło emisji	Zakres z perspektywy najemcy	Zakres z perspektywy najemcy
Gaz ziemny w kotłowni będącej własnością właściciela	Zakres w części odpowiadającej mediom refakturowanym lub rozliczanym na najemcę	Zakres 3 w części kosztów przenoszonych na najemców; pozostała część pozostaje w zakresie 1
Olej napędowy w agregacie prądotwórczym		
Ubytki czynników chłodniczych w urządzeniach właściciela		
Zakupiona energia elektryczna, ciepło systemowe, para	Zakres 2 w części mediów opłacanych przez najemcę	Zakres 3 w części kosztów refakturowanych na najemców; pozostała część pozostaje w zakresie 2
Zużyta woda, wytworzone odpady	Zakres 3, jeżeli koszty są ponoszone przez najemcę lub ujęte w czynszu i opłatach eksploatacyjnych	Brak lub zakres 3, w zależności od sposobu organizacji i rozliczania usług

Tab. 1. Przykładowa klasyfikacja danych środowiskowych zgodnie z GHG Protocol z perspektywy właściciela i najemcy



W praktyce częstym błędem jest traktowanie faktury jako jedynego źródła danych. Choć dokument ten stanowi istotny element ścieżki audytowej, jego wykorzystanie nie zawsze pozwala na odtworzenie rzeczywistego profilu zużycia energii. Faktury sporządzane są bowiem dla określonych okresów rozliczeniowych i nie dostarczają informacji o zmienności zużycia w czasie, pracy poszczególnych instalacji czy rozdzieleniu mediów pomiędzy najemców.

Jeszcze większe ryzyko wiąże się z wykorzystywaniem danych wtórnych, przekazywanych w postaci nieudokumentowanych zestawień lub arkuszy kalkulacyjnych przygotowanych przez podmioty trzecie. W takich przypadkach często niemożliwe jest ustalenie źródła danych, sposobu ich agregacji lub zastosowanych założeń. Z punktu widzenia zasady weryfikowalności przyjętej w standardach raportowych i inwentaryzacyjnych każda wartość wykorzystana w raportowaniu powinna umożliwiać prześledzenie jej pochodzenia aż do dokumentu źródłowego^[4].

Istotnym elementem zarządzania danymi jest również archiwizacja odczytów liczników. W wielu obiektach przechowywane są wyłącznie faktury za media, podczas gdy dane pomiarowe ulegają nadpisaniu w systemach technicznych lub nie są eksportowane do systemów zapewniających długoterminową archiwizację. Funkcję tę mogą pełnić zarówno dedykowane platformy klasy Energy Management System, rozwiązania typu Software as a Service (SaaS), jak i wewnętrzne bazy danych przedsiębiorstwa

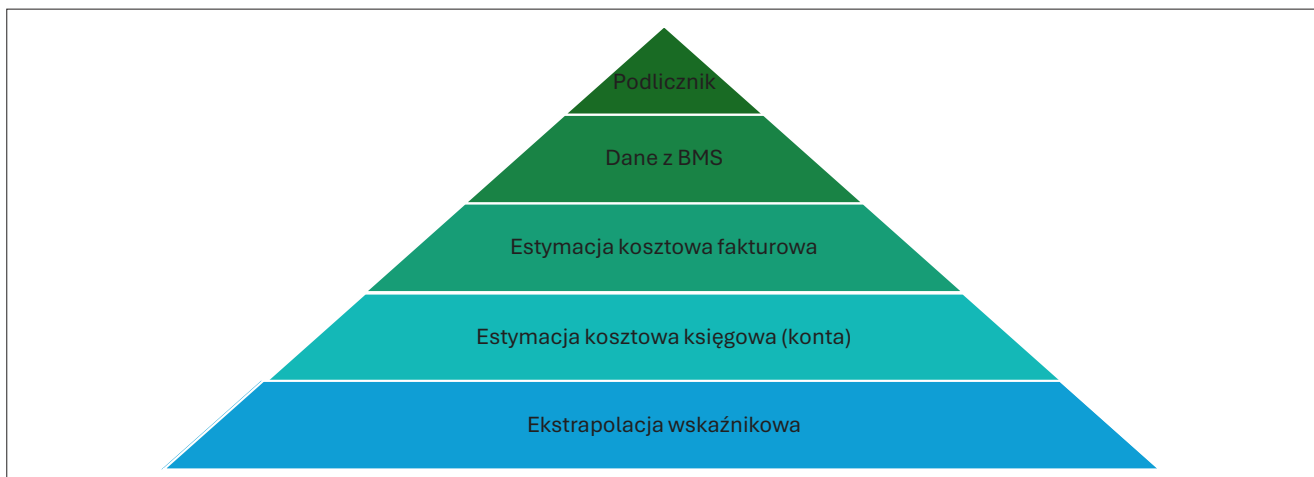
oparte na relacyjnych bazach SQL, hurtowniach danych lub systemach Business Intelligence. W praktyce nawet odpowiednio zarządzane repozytorium plików z zachowaniem wersjonowania danych może znacząco zwiększyć możliwość późniejszej weryfikacji informacji historycznych. W konsekwencji odtworzenie danych historycznych po kilku latach może okazać się niemożliwe, pomimo zachowania dokumentacji księgowej.

Z punktu widzenia raportowania ESG słuszne jest przyjęcie zasady, zgodnie z którą każda wartość wykorzystywana w kalkulacji emisji powinna posiadać możliwie najkrótszą drogę do swojego źródła. Im więcej etapów pośrednich pomiędzy raportowaną wartością a rzeczywistym pomiarem, tym większe ryzyko błędów i niepewności obliczeń. Oznacza to, że rozwój systemów opomiarowania oraz automatyzacja zbierania danych mają znaczenie nie tylko dla efektywności energetycznej budynku, lecz również dla jakości raportowania środowiskowego.

Niewłaściwa alokacja danych w budynkach wielonajemcowych

Kolejnym złożonym zagadnieniem w raportowaniu jest prawidłowe przypisanie zużycia mediów do poszczególnych użytkowników nieruchomości. Problem ten występuje przede wszystkim w budynkach wielonajemcowych, gdzie dane o zużyciu energii, ciepła czy wody muszą zostać podzielone pomiędzy części wspólne oraz powierzchnie użytkowane przez najemców.

Najbardziej pożądanym rozwiązaniem jest bezpośredni pomiar zużycia przy wykorzystaniu liczników i podliczników przypisanych do poszczególnych powierzchni. Pozwala to na jednoznaczne określenie zużycia mediów i ogranicza konieczność stosowania metod szacunkowych. W praktyce pełne opomiaro-



Rys. 1. Hierarchia estymacji danych w raportowaniu ESG [oprac. aut.]



wanie budynków nie zawsze jest jednak dostępne, szczególnie w starszych obiektach, których infrastruktura projektowana była przede wszystkim na potrzeby rozliczeń finansowych.

W praktyce stosowane metody szacunkowe odzwierciedlają najczęściej podział kosztów pomiędzy właściciela i najemców. Podejście to jest zgodne z powszechnie stosowaną w rachunkowości emisji zasadą *follow the money*, zgodnie z którą emisje przypisywane są podmiotowi ponoszącemu ekonomiczny koszt zużycia danego medium. Oznacza to, że sposób rozliczania energii lub innych mediów pomiędzy stronami umowy najmu staje się jednocześnie podstawą alokacji danych środowiskowych. Z tego względu przejrzyste zasady rozliczeń mają znaczenie nie tylko finansowe, ale również wpływają na jakość raportowania emisji.

W takich przypadkach konieczne staje się zastosowanie metod alokacji danych. Najczęściej wykorzystywanym podejściem jest podział zużycia proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Rozwiązanie to jest stosunkowo proste, jednak nie zawsze odzwierciedla rzeczywisty profil zużycia energii. Zupełnie inne zapotrzebowanie na energię występuje bowiem w przypadku centrum danych, restauracji czy powierzchni biurowej o standardowym charakterze.

Alternatywnie stosowane są klucze podziału oparte na liczbie użytkowników, czasie eksploatacji powierzchni lub charakterze prowadzonej działalności. W niektórych przypadkach wykorzystuje się również kombinację kilku metod jednocześnie. Niezależnie od przyjętego rozwiązania kluczowe znaczenie ma jego konsekwentne stosowanie w kolejnych okresach sprawozdawczych. Częste zmiany metodologii utrudniają porównywalność danych i mogą prowadzić do błędnej interpretacji trendów.

Istotnym źródłem niepewności pozostają również media rozliczane ryczałtowo. W takim modelu najemca często nie posiada wiedzy o rzeczywistym zużyciu energii lub wody, a administrator nie dysponuje danymi pozwalającymi na ich precyzyjne przypisanie. Powoduje to konieczność stosowania dodatkowych założeń oraz zwiększa udział danych szacunkowych w całkowitym bilansie emisji.

Zgodnie z wytycznymi GHG Protocol szczególne znaczenie ma zachowanie spójności granic organizacyjnych oraz metod alokacji danych pomiędzy kolejnymi okresami sprawozdawczymi. Stosowanie przybliżeń jest dopuszczalne, pod warunkiem że są one racjonalne, odpowiednio udokumentowane oraz możliwe do odtworzenia. Dotyczy to zarówno podziału energii pomiędzy najemców, jak i rozdzielenia zużycia pomiędzy części wspólne oraz powierzchnie komercyjne. W praktyce jeszcze większe znaczenie ma konsekwentne stosowanie tej samej metodologii. Istotne zmiany granic organizacyjnych lub sposobu alokacji mogą bowiem wymagać rekalkulacji roku bazowego oraz danych historycznych. Jest to szczególnie istotne w przypadku przedsiębiorstw realizujących strategię dekarbonizacji i monitorujących postępy w osiągnięciu celów redukcyjnych, gdzie porównywalność danych pomiędzy latami ma znaczenie równie duże, jak ich dokładność.

Rozwój infrastruktury pomiarowej oraz dokumentowanie przyjętych metod alokacji nie należy traktować tylko jako element spełniania wymagań regulacyjnych, lecz również jako narzędzie wspierające procesy biznesowe. Dane dotyczące rzeczywistego zużycia energii wykorzystywane są bowiem przy planowaniu budżetów energetycznych, ocenie efektywności poszczególnych lokalizacji oraz podejmowaniu decyzji dotyczących modernizacji lub dalszego utrzymywania określonych obiektów. W konsekwencji jakość danych środowiskowych wpływa nie tylko na raportowanie ESG, ale również na decyzje inwestycyjne i operacyjne przedsiębiorstw.

Mylenie zakresów emisji

Pomimo ugruntowanej pozycji GHG Protocol jako najczęściej stosowanej metodologii rachunkowości gazów cieplarnianych, błędne przypisywanie źródeł emisji do poszczególnych zakresów pozostaje jednym z najczęstszych problemów spotykanych w praktyce. Wynika to przede wszystkim z faktu, że granice pomiędzy zakresem 1, 2 i 3 nie zawsze odpowiadają intuicyjnemu podziałowi na emisje „w budynku” i „poza budynkiem”, lecz za-

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

www.ksiegarniatechniczna.com.pl

**ADMINISTRATOR I MENEDŻER
Nieruchomości**

promocja



leżą od granic organizacyjnych przedsiębiorstwa oraz przyjętej metody konsolidacji.

Szczególnie częstym błędem jest utożsamianie energii elektrycznej z emisjami bezpośrednimi. Pomimo że energia zużywana jest fizycznie w budynku, związane z nią emisje zaliczane są do zakresu 2, ponieważ powstają w źródłach należących do dostawcy energii. Analogicznie klasyfikowane jest ciepło systemowe, chłód oraz para technologiczna.

W przypadku budynków, wyposażonych w kotłownię gazowe, agregaty prądowcze lub urządzenia wykorzystujące paliwa ciekłe, sytuacja wygląda odmiennie. Emisje związane ze spalaniem paliw powstają bezpośrednio w obiektach kontrolowanych przez organizację i dlatego zaliczane są do zakresu 1. Podobnie klasyfikowane są emisje wynikające z wycieków czynników chłodniczych, które zgodnie z GHG Protocol również stanowią emisje bezpośrednie.

Nieco większe trudności interpretacyjne pojawiają się w odniesieniu do zakresu 3. Dotyczy to przede wszystkim gospodarki odpadami, zużycia wody oraz emisji związanych z powierzchniami wynajmowanymi. W zależności od struktury organizacyjnej przedsiębiorstwa oraz przyjętych granic raportowania te same dane mogą być wykorzystywane w różnych kategoriach zakresu 3. Szczególne znaczenie ma tutaj standard GHG Protocol Scope 3 Standard, który definiuje piętnaście kategorii emisji pośrednich w tańcu wartości.

Dodatkowe komplikacje pojawiają się w przypadku budynków wielonajemcowych. Ta sama energia elektryczna może zostać zaklasyfikowana jako zakres 2 po stronie najemcy, a jednocześnie zostać uwzględniona przez właściciela nieruchomości w ramach zakresu 3 jako emisja związana z wynajmowanymi aktywami. Zjawisko to nie oznacza podwójnego liczenia w rozumieniu GHG Protocol, ponieważ różne organizacje posiadają odmienne granice raportowania.

W praktyce szczególne znaczenie ma nie tyle samo przypisanie pojedynczej pozycji do określonego zakresu, ile zachowanie spójności metodologicznej pomiędzy kolejnymi latami. Błędna klasyfikacja może prowadzić do nieprawidłowej oceny postępów w realizacji celów klimatycznych, zwłaszcza jeżeli przedsiębiorstwo monitoruje niezależnie redukcję emisji w poszczególnych zakresach.

Należy podkreślić, że klasyfikacja poszczególnych źródeł emisji zależy od przyjętych granic organizacyjnych oraz sposobu rozliczania kosztów pomiędzy stronami. W praktyce coraz częściej stosowana jest zasada *follow the money*, zgodnie z którą emisje przypisywane są podmiotowi ponoszącemu ekonomiczny koszt zużycia danego medium. Z tego względu ta sama aktywność może być ujmowana przez właściciela i najemcę w różnych zakresach emisji, co nie stanowi podwójnego liczenia w rozumieniu GHG Protocol.

Niewłaściwe stosowanie współczynników emisji

Nawet przy prawidłowo zebranych danych wejściowych błędy mogą pojawić się na etapie obliczeń. W praktyce ich przyczyną jest najczęściej niewłaściwy dobór współczynników emisji lub niepoprawne przeliczanie jednostek. W rezultacie dwa przedsiębiorstwa dysponujące identycznym zużyciem energii mogą raportować różne wartości emisji wyłącznie z powodu odmiennego podejścia metodologicznego. Z tego względu szczególne znaczenie ma nie tylko wybór odpowiedniego źródła wskaźników, lecz również zachowanie spójności stosowanej metodyki.

Różne źródła współczynników emisji opierają się na odmiennych założeniach metodologicznych oraz sposobach określania wartości opałowych i wskaźników emisji. Powoduje to, że uzyskiwane wyniki mogą nieznacznie różnić się pomiędzy poszczególnymi bazami danych. Samo korzystanie z różnych źródeł nie stanowi błędu, jed-

DOBRE PRAKTYKI OGRANICZAJĄCE RYZYKO BŁĘDÓW

Choć całkowite wyeliminowanie niepewności w raportowaniu emisji nie jest możliwe, większości problemów można uniknąć poprzez odpowiednią organizację procesu zbierania danych. Z punktu widzenia zarządcy nieruchomości szczególne znaczenie mają:

- gromadzenie danych w jednostkach fizycznych, a nie wyłącznie wartościach kosztowych;
- wykorzystanie danych pomiarowych wszędzie tam, gdzie jest to możliwe;
- konsekwentne stosowanie tej samej metody alokacji danych pomiędzy części wspólne i powierzchnie wynajmowane;
- dokumentowanie przyjętych założeń i metod szacunkowych;
- zachowanie spójności stosowanych współczynników emisji pomiędzy kolejnymi okresami sprawozdawczymi;
- możliwość odtworzenia źródła danych wykorzystanych w obliczeniach.

Warto podkreślić, że raportowanie ESG nie wymaga osiągnięcia całkowitej dokładności pomiarowej. Zarówno GHG Protocol, jak i standardy ESRS dopuszczają stosowanie racjonalnych przybliżeń oraz metod szacunkowych, o ile są one spójne, przejrzyste i odpowiednio udokumentowane. W praktyce większe znaczenie niż dążenie do maksymalnej dokładności pojedynczej wartości ma zapewnienie porównywalności danych pomiędzy kolejnymi okresami oraz możliwość wyjaśnienia przyjętej metodyki.

nak mieszanie współczynników opartych na odmiennych metodach może prowadzić do utraty porównywalności danych i błędnej interpretacji zmian emisji w czasie. Z tego względu większe znaczenie niż wybór konkretnego źródła ma konsekwentne stosowanie tej samej metodologii w kolejnych okresach sprawozdawczych. W przypadku istotnych zmian przyjętych współczynników lub źródeł danych zasadne może być również przeliczenie roku bazowego oraz danych historycznych, tak aby zachować porównywalność wyników i umożliwić właściwą ocenę realizacji celów redukcyjnych.

Częstym źródłem pomyłek są również przeliczenia jednostek. Dane dotyczące paliw i energii ujmowane są w różnych jednostkach handlowych, podczas gdy współczynniki emisji odnoszą się zazwyczaj do jednostek energii. Niepoprawne zastosowanie współczynników konwersji może prowadzić do istotnych błędów. Przykładowo przelicznik 1/3600 jest matematycznie równoważny wartości 0,000277(7) GJ, jednak błędne zastosowanie współczynnika 0,0002778 GJ powoduje zawyżenie zużycia. Podobne problemy dotyczą przeliczania jednostek objętościowych lub masowych paliw na jednostki energii przy wykorzystaniu wartości opałowych.

Błędy mogą pojawiać się również na etapie wyboru samych współczynników emisji. Szczególnej uwagi wymagają sytuacje, w których dane wejściowe oraz współczynniki emisji pochodzą z różnych źródeł i zostały opracowane według odmiennych założeń metodologicznych. Dotyczy to między innymi sposobu określania wartości opałowych paliw, granic systemu czy poziomu agregacji danych. Choć różnice pomiędzy poszczególnymi metodami są zazwyczaj niewielkie, ich nieświadome łączenie może prowadzić do uzyskania wyników nieporównywalnych pomiędzy okresami sprawozdawczymi lub pomiędzy przedsiębiorstwami. Z tego względu większe znaczenie niż wybór najbardziej szczegółowego źródła danych ma zachowanie spójności metodologicznej oraz pełna dokumentacja przyjętych założeń.



PROFESJONALIZACJA, DEMOGRAFIA I SAMORZĄDNOŚĆ

– kierunki zmian w sektorze rozporządzania nieruchomościami



dr Maciej Kamiński

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

Sektor obsługi rynku nieruchomości znajduje się w przetomowym momencie, w którym nakładają się na siebie wyzwania demograficzne, presja regulacyjna oraz konieczność redefinicji standardów zawodowych. Ostatnie dane statystyczne uwiadcniają strukturalne słabości branży, od starzejących się kadr po deficyty w obszarze instytucjonalizacji i adekwatności wynagrodzeń w stosunku do ponoszonego ryzyka. Niniejszy artykuł stanowi analityczne rozwinięcie wniosków sformułowanych podczas posiedzenia Sektorowej Rady ds. Kompetencji, wskazując kierunki niezbędnych reform ustrojowych i rynkowych.

Rynek zarządzania nieruchomościami w Polsce to ekosystem o wysokim stopniu złożoności, w którym zbiegają się reżimy prawa cywilnego, administracyjnego, budowlanego oraz, w coraz większym stopniu, regulacje prawa unijnego z zakresu ochrony środowiska i efektywności energetycznej. Funkcjonowanie tego sektora, wbrew potocznemu postrzeganiu, nie ogranicza się wyłącznie do administracyjno-technicznego utrzymania substancji budynkowej. Zgodnie z dyspozycją art. 184b Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm., dalej: UGN), zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nierucho-

mością, a w szczególności jej właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, bezpieczeństwa użytkowania, a także bieżącego administrowania.

Opublikowany niedawno raport Urzędu Statystycznego w Bydgoszczy zatytułowany „Rynek pracy w obszarze nieruchomości” (dane z przetomu lat 2024–2026) rzuca nowe światło na kondycję tego sektora. Wyniki badań zmuszają do krytycznej refleksji nad kierunkiem, w którym zmierza cała branża, a w szczególności zawód zarządcy nieruchomości. Seminarium Sektorowej Rady ds. Kompetencji w obszarze rozporządzania nieruchomościami stanowiło doskonałą platformę do ewaluacji tych danych. Wnioski płynące z analizy struktury zatrudnienia, wieku kadr oraz poziomu wynagrodzeń jednoznacznie wskazują, że bez podjęcia systemowych, ustrukturyzowanych działań, branżę czeka w nadchodzącej dekadzie głęboki kryzys operacyjny i kompetencyjny.

Skala makroekonomiczna i struktura podmiotowa – niewykorzystany potencjał do budowy samorządu zawodowego

Z danych zaprezentowanych przez Urząd Statystyczny w Bydgoszczy wyłania się obraz sektora o kolosalnym wręcz rozdrobnieniu podmiotowym, który generuje istotny odsetek krajowej przedsiębiorczości. Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON w sekcji PKD 2007 L (Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości) to aż 318,2 tys. podmiotów na ogólną liczbę 5443,6 tys. Zatem podmioty związane z rynkiem nieruchomości stanowią aż 5,8% – niemal 6% – wszystkich jednostek gospodarczych w Polsce (stan na styczeń 2026 r.). Zatrudnienie w tej samej sekcji na sierpień 2025 r. oscylowało wokół 181,4 tys. osób, co stanowi widoczny odsetek pracujących w gospodarce narodowej. Sama podklasa „Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie” angażuje niemal 75 tysięcy pracowników, co lokuje ten obszar w gronie kluczowych usług wspierających gospodarkę i mieszkalnictwo. Ten ogromny wolumen podmiotów i pracowników stoi jednak w drastycznej sprzeczności ze stopniem instytucjonalizacji



Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Komentarz

Autor: r.pr. dr Piotr Pałka, prof. SANS, adw. dr hab. Dominik Bierecki

- **Producent:** Wydawnictwo C.H. Beck Sp. z o.o.
- **Seria:** Krótkie Komentarze Becka
- **Rok wydania:** 2025
- **PRZEDSPRZEDAŻ:** planowany termin wydania – 26 czerwca 2025
- **Oprawa:** Miękka ze skrzydełkami
- **Wymiary:** 145x205 mm
- **ISBN:** 978-83-8411-137-6

Komentarz do ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.) w sposób kompleksowy omawia regulację poszczególnych przepisów dotyczących m.in.:

- praw członków spółdzielni mieszkaniowej;
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- prawa odrębnej własności lokalu oraz uregulowań karnych.

Publikacja sposób kompleksowy omawia regulację poszczególnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawierając zarówno rozważania naukowe jak i praktyczne ujęcie omawianych instytucji prawnych. Prezentuje poglądy autorów oraz ugruntowane i najnowsze linie orzecznicze.



cji zawodu. Sektor obsługi rynku nieruchomości, reprezentujący tak potężną grupę podmiotów (blisko 6% krajowego biznesu), cierpi na chroniczny brak ustrojowej reprezentacji o charakterze publicznoprawnym. Efekty Ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (tzw. ustawa deregulacyjna) doprowadziły do całkowitego zatarcia jednolitych ram korporacyjnych. Ustawodawca wykreślił pojęcie licencji państwowej z UGN, pozostawiając środowisko zarządców w stanie permanentnego rozproszenia.

Brak samorządu zawodowego (analogicznego do samorządu radców prawnych, architektów czy inżynierów budownictwa) skutkuje tym, że głos środowiska – które zarządza majątkiem o bilionowej wartości – jest na etapie procesu legislacyjnego całkowicie rozproszony i niesłyszalny. Postulat konsolidacji środowiska i powołania samorządu zawodowego zarządców nieruchomości jest obecnie warunkiem *sine qua non* dla przetrwania zawodu w jego profesjonalnej formule. Instytucjonalna platforma komunikacji z ustawodawcą pozwoliłaby nie tylko na opiniowanie kluczowych aktów prawnych (m.in. zmian w ustawie o własności lokali, nowelizacji prawa budowlanego czy transpozycji dyrektyw unijnych), ale także na przywrócenie rygorystycznych standardów etycznych i zawodowych, kontrolowanych przez sądownictwo dyscyplinarne. W dobie narastającej asymetrii informacji pomiędzy zarządcą a klientem (wspólnotą mieszkaniową, funduszem PRS, najemcą instytucjonalnym), istnienie izby gwarantującej jakość usług stanowiłoby najsilniejszy filar ochrony interesu publicznego.

Demografia jako katalizator kryzysu: luka pokoleniowa na tle rosnących wymogów prawnych

Kolejnym niezwykle niepokojącym wnioskiem płynącym z analizy danych jest struktura wiekowa pracowników branży. Statystyki jednoznacznie pokazują, że średni wiek osób zatrudnionych w kluczowych rolach obsługi rynku nieruchomości jest relatywnie wysoki. Średnia wieku inżyniera geodety wynosi 54 lata, pośrednika w obrocie nieruchomościami – 50 lat. W przypadku zarządców nieruchomości średnia plasuje się na poziomie 42 lat, a administratorów – 40 lat. Wynika z tego, że sektor opiera się w głównej mierze na pracownikach w wieku dojrzałym, a podaż młodych talentów wchodzących do zawodu jest krytycznie niska. Powyższe wskaźniki nabierają szczególnie negatywnego wydźwięku w kontekście prognoz demograficznych dla całej gospodarki oraz dynamiki zmian regulacyjnych. Praca współczesnego zarządcy nieruchomości diametralnie różni się od modelu obowiązującego jeszcze dekadę temu. Wdrażanie znowelizowanej Dyrektywy o charakterystyce energetycznej budynków (EPBD), konieczność raportowania niefinansowego (ESG) regulowanego dyrektywą CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) i Taksonomią UE, wymogi cyberbezpieczeństwa (NIS2) w odniesieniu do infrastruktury budynkowej oraz zaawansowana analityka danych (proptech) wymagają kompetencji par excellence technologicznych i prawno-analitycznych. Mamy tu zatem do czynienia z groźnym paradoksem: zawód, który z każdym rokiem wymaga coraz większej absorpcji nowej wiedzy z zakresu zielonej transformacji i cyfryzacji, starzeje się i nie przyciąga nowego pokolenia, dla którego funkcjonowanie w przestrzeni cyfrowej i internetowej jest środowiskiem naturalnym. W średniej i długiej perspektywie negatywne zmiany demograficzne będą tym dotkliwiej wpływać na funkcjonowanie tego sektora. Jeśli trend ten się utrzyma, branża zarządcza zderzy się z drastycznym deficytem kadr. Dlatego też kluczowe, a wręcz egzystencjalne znaczenie ma natychmiastowe podjęcie działań ukierunkowanych na stworzenie przejrzystej i atrakcyjnej dla młodych ludzi ścieżki zawodowej. Powinna być ona oparta na nowoczesnych schematach uczenia się przez całe życie (lifelong learning). **Nale-**

ży odejść od archaicznego postrzegania edukacji zarządcy jako jednorazowego kursu, przechodząc do koncepcji Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji (ZSK) i kwalifikacji rynkowych. Niezbędne jest wdrożenie elastycznych, akredytowanych „modułów kompetencji” (kompetencje stricte prawne, ekonomiczno-finansowe, techniczne oraz inżynieryjno-środowiskowe), które umożliwiłyby absolwentom uczelni wyższych (np. kierunków ekonomicznych, prawnych czy technicznych) szybkie przekwalifikowanie się i podjęcie pracy w zawodzie. Ponadto system modułowy powinien gwarantować możliwość ciągłego doskonalenia i walidacji tych kompetencji już w trakcie pracy zawodowej, co naturalnie podnosiłoby wartość rynkową pracownika. Tylko instytucjonalnie usankcjonowany nacisk na edukację ustawiczną zapobiegnie gwałtownej utracie kapitału ludzkiego na rynku nieruchomości.

Dysproporcja ryzyk prawnych i obciążeń a poziom wynagrodzeń: problem prestiżu zawodu

Trzecim elementem, który stanowi kłamrę kompozycyjną powyższych problemów, są kwestie ekonomiczne. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego (październik 2024/2025 r.) wynika, że mimo dużego udziału sektora obsługi nieruchomości w strukturze podmiotowej kraju, średnia i mediana zarobków w tym obszarze jawią się jako stosunkowo niskie w zestawieniu z przedstawicielami innych wysoce wyspecjalizowanych usług (np. z sektora finansowego, ubezpieczeniowego czy IT). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto ogółem w sekcji PKD Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości kształtowało się na poziomie od ok. 8300 zł do 8800 zł brutto (w zależności od kwartału). Dekonstrukcja tych danych na poszczególne stanowiska ujawnia zarobki administratorów na poziomie niespełna 7637 zł brutto oraz zarządców nieruchomości na poziomie oscylującym wokół 8200–10 127 zł brutto. Taki poziom uposażenia należy ocenić jako głęboko nieadekwatny w stosunku do reżimu odpowiedzialności prawnej, jaką na zarządców nakładają przepisy powszechnie obowiązujące. Zgodnie z art. 185 ust. 1 UGN zarządca działa w imieniu i na rzecz właścicieli, a odpowiedzialność z tytułu tej działalności objęta jest rygiem obligatoryjnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej [art. 186 ust. 3 UGN]. Jednakże reżim cywilnoprawny (kontraktowy z art. 471 KC czy deliktowy z art. 415 KC) to zaledwie ułamek faktycznego ryzyka. Zarządca nieruchomości, jako osoba reprezentująca inwestora lub właściciela obiektu, bywa traktowany na gruncie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane jako podmiot odpowiedzialny za utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym. Naruszenie obowiązków wynikających z art. 61 i 62 Prawa budowlanego (dotyczących m.in. przeglądów okresowych, bezpieczeństwa pożarowego czy instalacji gazowych) zagrożone jest sankcjami karnymi z art. 91a teże ustawy (kara grzywny, ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku). Dochodzi do tego jeszcze odpowiedzialność karnoskarbowa, odpowiedzialność z tytułu przepisów przeciwpożarowych, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz gigantyczne sankcje administracyjne wynikające z przepisów o ochronie danych osobowych (RODO).

Ekspozycja zarządcy na wielowarstwowe ryzyko prawne, fizyczne i finansowe jest zatem nieproporcjonalnie wysoka w stosunku do rynkowej wyceny jego pracy. Fakt ten uderza w prestiż zawodu. Profesja zarządcy jest często na rynku postrzegana przez pryzmat optymalizacji kosztowej – usługi sprowadzanej przez zleceniodawców do absolutnego, najtańszego minimum (tzw. zjawisko dyktatu najniższej ceny w przetargach lub negocjacjach ze spółnotami mieszkaniowymi). Taka postawa zleceniodawców powoduje stagnację stawek wynagrodzeń za 1 metr kwadratowy zarządzanej powierzchni, co bezpośrednio przekłada się na niemożność oferowania wyższych pensji pracownikom przez firmy zarządzające.



Niska płaca w parze z gigantyczną odpowiedzialnością odstrasza ambitnych, wykształconych młodych ludzi, co zamyka błędne koło demograficzne, o którym mowa była wcześniej. Zjawisko to, współwystępujące z deficytem samorządu zawodowego, prowadzi do stopniowej pauperyzacji branży na tle dynamicznie rozwijającej się nowoczesnej gospodarki usług.

Konieczność redefinicji usług jako odpowiedź na deficyt kadr

Wyjście z tego impasu nie dokona się samoistnie ani poprzez górne nakazy regulacji cen usług, co na wolnym rynku jest prawie niemożliwe. Zmiana paradygmatu musi wyjść z samego środowiska. Skoro niskie zarobki negatywnie wpływają na prestiż oraz determinują słabą pozycję rekrutacyjną firm zarządzających, konieczne jest podjęcie zdecydowanych działań ukierunkowanych na transformację modelu biznesowego. **Firmy zarządzające muszą przejść od modelu reaktywnego** (utrzymanie czystości i techniczna konserwacja w modelu *break-fix*) **do modelu usług o wysokiej wartości dodanej** (*value-added services*). Zarządca przyszłości, a w zasadzie teraźniejszości, musi być traktowany jako „Asset Manager” – doradca optymalizujący wartość majątku poprzez zarządzanie bilansem energetycznym, obniżaniem śladu węglowego budynków, pozyskiwaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) oraz funduszy unijnych na termomodernizację, a także wprowadzaniem rozwiązań z zakresu smart building i zrównoważonego rozwoju. Tylko drastyczne podniesienie jakości, złożoności i zakresu świadczonych usług umożliwi zarządcom wyjście z morderczej pułapki konkurencji wyłącznie najniższą ceną. Świadczenie usług doradczych i strategicznych pozwoli na dyktowanie wyższych stawek rynkowych. To z kolei przełoży się na rentowność przedsiębiorstw i stworzy realną przestrzeń budżetową do oferowania wysoce konkurencyjnego wynagrodzenia pracownikom. Umożliwi to ściąganie na rynek zarządzania nieruchomościami większej licz-

by wykwalifikowanych, interdyscyplinarnych specjalistów, dla których praca w tym sektorze przestanie być ostatecznością, a stanie się prestiżową i wysoce intratną karierą zawodową, porównywalną do doradztwa prawnego czy finansowego.

Sektor obsługi nieruchomości na rozdrożu

Obraz wytaniający się z analizy danych makroekonomicznych i strukturalnych nie pozostawia złudzeń. Sektor obsługi nieruchomości, dysponujący potężnym potencjałem ilościowym, znalazł się na historycznym rozdrożu. Wnioski płynące z obrad Sektorowej Rady ds. Kompetencji nakreślają absolutne priorytety dla branży na najbliższe lata. Należą do nich w pierwszej kolejności:

- **Instytucjonalizacja i zjednoczenie środowiska** poprzez budowę silnego samorządu zawodowego, co pozwoli na skuteczną reprezentację interesów zarządców w obliczu krajowej i unijnej legislacji.
- **Wdrożenie transparentnych, opartych na modułach koncepcji szkoleń** ustawicznych (Zintegrowany System Kwalifikacji), aby uatrakcyjnić profil kariery dla młodych pokoleń i zażegnać nadciągającą katastrofę demograficzną branży.
- **Wyjście z modelu tanich usług administracyjnych** w kierunku eksperckiego doradztwa majątkowego i technicznego. Tylko repozycjonowanie usługi zarządzania nieruchomością pozwoli na skokowy wzrost wynagrodzeń w branży, adekwatny do ponoszonego przez zarządców ryzyka prawnego, co z kolei przyciągnie na rynek najlepsze talenty.

Bez radykalnego zwrotu w tych trzech kluczowych obszarach zawód zarządcy nieruchomości, zamiast rozwijać się w kierunku elitarniej profesji wspierającej inwestycje kapitałowe, ulegnie marginalizacji i deprecjacji w nadchodzących realiach nowoczesnej gospodarki.

	ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości Wojciech Jan Konieczny PORADNIK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI cz. 2 NOWOŚĆ!	Autor: Wojciech Jan Konieczny ISBN: 978-83-64094-93-4 Rok wydania: 2025 Oprawa: twarda Producent: Grupa Medium CENA*: 95 zł 80zł DLA PRENUMERATORÓW
Partnerzy publikacji:	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. Karczewska 18, 04-112 Warszawa tel.: 22 512 60 60 e-mail: eib@ksiegarniatechniczna.com.pl www.ksiegarniatechniczna.com.pl

ODPOWIEDZIALNOŚĆ KONTRAKTOWA PROFESJONALNEGO ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

– podstawowy reżim odpowiedzialności cywilnej



Joanna Gabriela Król

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

Profesjonalny zarządca nieruchomości nie pełni obecnie wyłącznie funkcji administratora budynku. Jest podmiotem zawodowo wykonującym czynności związane z zarządzaniem cudzym majątkiem, odpowiedzialnym za zapewnienie prawidłowego funkcjonowania nieruchomości, bezpieczeństwa jej użytkowników oraz ochronę interesów właścicieli lokali i wspólnot mieszkaniowych. Zakres powierzonych mu obowiązków powoduje, że odpowiedzialność cywilna zarządcy stanowi jeden z najistotniejszych instrumentów ochrony uczestników obrotu nieruchomościami.

W praktyce zdecydowana większość sporów dotyczących odpowiedzialności zarządcy rozpoznawana jest w reżimie odpowiedzialności kontraktowej. Wynika to z faktu, że źródłem obowiązków zarządcy pozostaje przede wszystkim umowa o zarządzanie nieruchomością, natomiast przepisy ustawowe wyznaczają minimalny standard wykonywania tej działalności. Odpowiedzialność deliktowa ma charakter uzupełniający i znajduje zastosowanie jedynie wówczas, gdy szkoda pozostaje poza zakresem istniejącego stosunku zobowiązaniowego.

Podstawę prawną wykonywania działalności zarządcy nieruchomości stanowią przede wszystkim przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz Kodeksu cywilnego.

Szczególne znaczenie ma art. 184b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym zarządca jest obowiązany podejmować decyzje i dokonywać czynności zmierzających do zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomościami. Ustawodawca wskazuje przy tym w szczególności obowiązek prowadzenia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i prawidłowej eksploatacji obiektu, prowadzenia bieżącego administrowania, utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonego oraz podejmowania uzasadnionych ekonomicznie działań inwestycyjnych.

Przepisy ustawowe wyznaczają jednak jedynie ogólne ramy działalności zarządcy. Decydujące znaczenie dla oceny jego odpowiedzialności ma treść umowy o zarządzanie nieruchomością. To właśnie ona określa zakres powierzonych obowiązków, sposób ich wykonywania oraz standard, według którego oceniane będzie ewentualne niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Im bardziej precyzyjnie strony określą obowiązki zarządcy, tym łatwiejsza będzie późniejsza ocena, czy doszło do naruszenia zobowiązania rodzącego odpowiedzialność odszkodowawczą.

Podstawowym przepisem regulującym odpowiedzialność kontraktową pozostaje art. 471 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z jego treścią dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania albo nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że wykaze, iż naruszenie obowiązku nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Przepis ten stanowi fundament odpowiedzialności profesjonalnego zarządcy nieruchomości i znajduje zastosowanie do zdecydowanej większości sporów wynikających z wykonywania umowy o zarządzanie.

Dla przypisania odpowiedzialności kontraktowej konieczne jest łączne wystąpienie czterech przesłanek. Po pierwsze, musi istnieć ważny stosunek zobowiązaniowy wynikający z umowy o zarządzanie nieruchomością. Po drugie, zarządca musi dopuścić się niewykonania albo nienależytego wykonania powierzonych obowiązków. Po trzecie, po stronie właściciela lokalu, wspólnoty mieszkaniowej lub innego uprawnionego podmiotu musi powstać szkoda. Wreszcie pomiędzy naruszeniem obowiązków a powstałą szkodą musi zachodzić adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 Kodeksu cywilnego. Dopiero kumulatywne spełnienie wszystkich wskazanych przesłanek otwiera drogę do dochodzenia od zarządcy roszczeń odszkodowawczych.

Należyta staranność profesjonalnego zarządcy jako miernik odpowiedzialności kontraktowej

W praktyce sądowej zasadnicze znaczenie ma ustalenie, czy zarządca wykonał swoje obowiązki z należyłą starannością właściwą dla profesjonalisty. Ocena ta nie sprowadza się wyłącznie do stwierdzenia, czy określona czynność została wykonana, lecz obejmuje również sposób jej realizacji, terminowość, zgodność z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi obowiązującymi w działalności zarządców nieruchomości.

Kryterium oceny wyznacza art. 355 §2 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym należyta staranność dłużnika prowadzącego działalność gospodarczą określa się z uwzględnieniem zawodowego charakteru tej działalności. Oznacza to, że od profesjonalnego zarządcy wymaga się staranności wyższej niż od przeciętnego uczestnika obrotu cywilnoprawnego. Wykonywanie czynności zarządzania nieruchomościami wiąże się bowiem z obowiązkiem posiadania specjalistycznej wiedzy, znajomości stale zmieniających się przepisów prawa, umiejętności identyfikowania ryzyk oraz przewidywania skutków podejmowanych decyzji.

Podwyższony miernik staranności znajduje odzwierciedlenie również w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z 22 września 2005 r., IV CK 100/05, Sąd Najwyższy wskazał, że zawodowy charakter prowadzonej działalności uzasadnia stosowanie bardziej rygorystycznych kryteriów oceny należytej staranności. Z kolei w wyroku z 17 stycznia 2017 r., IV CSK 143/16, podkreślono, że profesjonalista powinien dysponować wiedzą oraz doświadczeniem pozwalającymi przewidywać skutki podejmowanych działań i eliminować zagrożenia typowe dla wykonywanej działalności. W konsekwencji zarządca nieruchomości nie może powoływać się na brak doświadczenia, niewystarczającą organizację pracy czy nieznaną obowiązków regulacji prawnych.





W praktyce zarządzania nieruchomościami znacznie częściej dochodzi nie do całkowitego niewykonania zobowiązania, lecz do jego nienależytego wykonania. Niewykonanie zobowiązania oznacza całkowity brak realizacji obowiązku wynikającego z umowy o zarządzanie, natomiast nienależyte wykonanie występuje wówczas, gdy zarządca podejmuje wprawdzie wymagane czynności, jednak wykonuje je wadliwie, nieterminowo, niekompletnie lub z naruszeniem przepisów prawa oraz zasad profesjonalnego zarządzania nieruchomościami.

Przykładem niewykonania zobowiązania będzie zaniechanie przeprowadzenia obowiązkowego okresowego przeglądu technicznego budynku, pomimo obowiązku wynikającego z art. 62 ustawy – Prawo budowlane oraz postanowień umowy o zarządzanie. Odmienne należy ocenić sytuację, w której przegląd został formalnie wykonany, jednak miał charakter powierzchowny, nie doprowadził do ujawnienia oczywistych wad technicznych albo nie został zakończony podjęciem działań zmierzających do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. W takim przypadku zarządca wykonuje swoje obowiązki jedynie pozornie, co również może stanowić podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej.

Do najczęściej spotykanych przypadków nienależytego wykonania obowiązków przez zarządcę należą w szczególności: zlecenie robót podmiotowi nieposiadającemu wymaganych kwalifikacji, brak nadzoru nad wykonawcami, nieterminowe zgłoszenie szkody ubezpieczycielowi, nieprzeprowadzenie wymaganej dokumentacji technicznej obiektu, zaniechanie dochodzenia należności od właścicieli lokali, dopuszczenie do przedawnienia roszczeń wspólnoty mieszkaniowej, a także zawieranie umów niekorzystnych ekonomicznie dla zarządzanej nieruchomości. Każde z tych uchybień może prowadzić do odpowiedzialności kontraktowej, jeżeli pozostaje w normalnym związku przyczynowym z powstałą szkodą.

Istotne znaczenie dla praktyki zarządzania nieruchomościami ma również wyrok Sądu Najwyższego z 16 kwietnia 2003 r., sygn. II CKN 1466/00. (niepublikowany). Sąd Najwyższy podkreślił, że zarządca nieruchomości ponosi odpowiedzialność za szkody będące następstwem nienależytego wykonywania obowiązków związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie zapewniającym bezpieczeństwo jej użytkowników. Okoliczność, że wykonanie określonych czynności zostało powierzono wyspecjalizowanemu podmiotowi zewnętrznemu, nie prowadzi automatycznie do zwolnienia zarządcy z odpowiedzialności. Będzie odpowiadał za własne zaniedbania, do których zaliczyć można: brak nadzoru nad wykonywaną umową z podmiotem trzecim, tolerowanie oczywistych nieprawidłowości, niewydawanie koniecznych poleceń, niewprowadzenie procedur zapewniających bezpieczeństwo. Profesjonalny zarządca jest bowiem zobowiązany nie tylko do organizacji procesu zarządzania, lecz także do sprawowania należytego nadzoru nad wykonywaniem powierzonych prac. Zaniechanie kontroli nad sposobem realizacji obowiązków przez wykonawców może zostać zakwalifikowane jako nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 Kodeksu cywilnego i skutkować obowiązkiem naprawienia szkody.

Na uwagę zasługuje również wyrok Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z 25 września 2020 r., sygn. XIV C 4099/19. Sąd uznał, że zarządca, który nie zapewnił właściwego utrzymania nieruchomości ani nie podjął działań zabezpieczających miejsce stwarzające zagrożenie, ponosi odpowiedzialność za powstałą szkodę. W uzasadnieniu podkreślono, że obowiązki zarządcy nie ograniczają się do biernego administrowania nieruchomością, lecz obejmują również stałe monitorowanie jej stanu technicznego oraz podejmowanie działań zapobiegających zagrożeniom dla życia, zdrowia i mienia użytkowników. Orzeczenie to, co prawda dotyczyło zdarzenia z odpowiedzialności wynikającej z reżimu deliktowego, to jednak potwierdza, że odpowiedzialność kontraktowa profesjonalnego za-

rządcy wynika nie tylko z niewykonania obowiązków przewidzianych w umowie, ale również z ich wykonywania w sposób niespełniający standardu należytej staranności właściwej profesjonalście.

Nie każda szkoda powstała w toku zarządzania nieruchomością będzie jednak automatycznie rodziła odpowiedzialność zarządcy. Odpowiedzialność odszkodowawcza nie jest konsekwencją samego wystąpienia szkody, lecz następstwem naruszenia konkretnego obowiązku wynikającego z umowy lub przepisów prawa. Oznacza to, że właściciel lokalu lub wspólnota mieszkaniowa muszą wykazać nie tylko fakt powstania szkody, ale również wskazać, które obowiązki zarządcy zostały naruszone i w jaki sposób naruszenie to doprowadziło do powstania uszczerbku majątkowego.

Adekwatny związek przyczynowy – granice odpowiedzialności zarządcy nieruchomości

Samo stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków przez zarządcę nieruchomości nie jest wystarczające do przypisania mu odpowiedzialności odszkodowawczej. Odpowiedzialność kontraktowa powstaje dopiero wtedy, gdy pomiędzy naruszeniem zobowiązania a powstałą szkodą zachodzi normalny, czyli adekwatny, związek przyczynowy, o którym mowa w art. 361 § 1 Kodeksu cywilnego.

Przepis ten wyznacza granice odpowiedzialności odszkodowawczej, wskazując, że zobowiązany ponosi odpowiedzialność jedynie za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynika. Oznacza to, że nie każda szkoda pozostająca jedynie w związku czasowym z zachowaniem zarządcy będzie mogła zostać uznana za następstwo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Konieczne jest wykazanie, że przy zastosowaniu zasad doświadczenia życiowego oraz wiedzy specjalistycznej szkoda stanowiła typowy i przewidywalny skutek określonego uchybienia.

Ocena istnienia adekwatnego związku przyczynowego należy do najbardziej złożonych zagadnień procesowych w sporach dotyczących odpowiedzialności zarządców nieruchomości. W każdym przypadku sąd dokonuje indywidualnej analizy okoliczności faktycznych, badając, czy szkoda pozostaje normalnym następstwem działania lub zaniechania zarządcy, czy też została wywołana przez inne, niezależne od niego zdarzenia.

Przykładowo, jeżeli zarządca zaniecha przeprowadzenia obowiązkowej kontroli okresowej stanu technicznego budynku, o której mowa w art. 62 ustawy – Prawo budowlane, a następnie do awarii elementów konstrukcyjnych, których wykrycie było możliwe podczas prawidłowo przeprowadzonego przeglądu, związek przyczynowy pomiędzy zaniechaniem a powstałą szkodą będzie co do zasady oczywisty. Odmienne należy ocenić sytuację, gdy uszkodzenie zostało spowodowane nagłym i niemożliwym do przewidzenia zdarzeniem o charakterze siły wyższej, działaniem osoby trzeciej lub zawinionym zachowaniem samego poszkodowanego. W takich okolicznościach odpowiedzialność zarządcy może zostać ograniczona albo całkowicie wyłączone.

Zakres obowiązku naprawienia szkody określa art. 361 §2 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym odszkodowanie obejmuje zarówno rzeczywiście poniesioną stratę (*damnum emergens*), jak i utracę korzyści (*lucrum cessans*). W praktyce zarządzania nieruchomościami rzeczywista strata będzie obejmowała między innymi koszty usunięcia awarii, wykonania robót zabezpieczających czy naprawy uszkodzonych elementów budynku. Utracone korzyści mogą natomiast polegać na utracie przychodów z najmu lokali użytkowych, konieczności wypłaty odszkodowań osobom trzecim albo utracie możliwości uzyskania określonych korzyści finansowych wskutek nieprawidłowego wykonywania obowiązków przez zarządcę.

W praktyce należy również pamiętać, że odpowiedzialność kontraktowa zarządcy nie ma charakteru absolutnego. Nie odpowia-





➤ da on za każdy negatywny skutek związany z funkcjonowaniem nieruchomości, lecz wyłącznie za następstwa pozostające w normalnym związku z naruszeniem powierzonych mu obowiązków. Właśnie dlatego wykazanie adekwatnego związku przyczynowego pozostaje jednym z podstawowych elementów skutecznego dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Art. 471 KC: Domniemanie odpowiedzialności zarządcy

Jedną z najistotniejszych cech odpowiedzialności kontraktowej jest odmienny niż w odpowiedzialności deliktowej rozkład ciężaru dowodu. Konstrukcja przyjęta przez ustawodawcę w art. 471 Kodeksu cywilnego opiera się na domniemaniu odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Oznacza to, że właściciel lokalu, wspólnota mieszkaniowa albo inny podmiot dochodzący naprawienia szkody nie ma obowiązku wykazywania winy zarządcy nieruchomości. Dla skutecznego dochodzenia roszczenia wystarczające jest udowodnienie istnienia stosunku zobowiązaniowego, niewykonania albo nienależytego wykonania obowiązków, powstania szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem obowiązków a powstałym uszczerbkiem majątkowym.

Dopiero po wykazaniu tych przesłanek ciężar dowodu ulega odwróceniu. To na zarządcy spoczywa obowiązek udowodnienia, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. W praktyce może to polegać na wykazaniu działania siły wyższej, wyłącznej winy osoby trzeciej albo zawinionego zachowania samego poszkodowanego, które zerwało normalny związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem zarządcy a powstałą szkodą.

Przyjęte rozwiązanie ma istotne znaczenie praktyczne. Potwierdza ono, że ustawodawca objął podmioty powierzające zarząd nieruchomością dalej idącą ochroną niż ma to miejsce w reżimie odpowiedzialności deliktowej. Wynika to z profesjonalnego charakteru działalności zarządcy, który zawodowo wykonuje czynności związane z zarządzaniem cudzym majątkiem i powinien ponosić zwiększoną odpowiedzialność za sposób wykonywania przyjętych zobowiązań.

Obowiązkowe ubezpieczenie OC – konsekwencja szerokiego zakresu odpowiedzialności zarządcy

Szeroki zakres odpowiedzialności kontraktowej profesjonalnego zarządcy nieruchomości znalazł odzwierciedlenie również w obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Ustawodawca dostrzegł, że zarządca wykonuje działalność polegającą na profesjonalnym zarządzaniu cudzym majątkiem, podejmując decyzje, których skutki mogą oddziaływać zarówno na właścicieli lokali, wspólnoty mieszkaniowe, jak i osoby trzecie korzystające z nieruchomości. Z tego względu mechanizm odpowiedzialności odszkodowawczej został uzupełniony o obowiązkową ochronę ubezpieczeniową.

Szczegółowe zasady obowiązkowego ubezpieczenia określa rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (DzU z 2019 r. poz. 802). Zgodnie z jego postanowieniami ochrona ubezpieczeniowa obejmuje szkody wyrządzone wskutek działania lub zaniechania ubezpieczonego pozostającego w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością. Zakres ochrony rozciąga się również na osoby wykonujące czynności pod nadzorem zarządcy, niezależnie od podstawy prawnej ich zatrudnienia.

Podkreślenia wymaga, że obowiązkowe ubezpieczenie OC nie stanowi samodzielnej podstawy odpowiedzialności zarządcy nieruchomości. Źródłem odpowiedzialności pozostaje nadal niewykona-

nie albo nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy o zarządzanie oraz spełnienie przesłanek określonych w art. 471 Kodeksu cywilnego. Ubezpieczenie pełni natomiast funkcję gwarancyjną, zapewniając możliwość rzeczywistego naprawienia szkody wyrządzonej w toku wykonywania czynności zawodowych.

W praktyce oznacza to, że nawet stwierdzenie istnienia szkody oraz odpowiedzialności zarządcy nie zwalnia poszkodowanego z obowiązku wykazania przesłanek odpowiedzialności kontraktowej. Zakład ubezpieczeń odpowiada bowiem wyłącznie w takim zakresie, w jakim odpowiedzialność ponosi sam ubezpieczony zarządca. Ochrona ubezpieczeniowa nie zastępuje zatem odpowiedzialności cywilnej, lecz stanowi jej konsekwencję i zabezpieczenie ekonomiczne.

Podsumowanie

Profesjonalne zarządzanie nieruchomościami jest działalnością wymagającą nie tylko wiedzy technicznej i organizacyjnej, ale również znajomości prawa cywilnego, przepisów regulujących gospodarkę nieruchomościami oraz prawa budowlanego. Zarządca wykonuje czynności na podstawie stosunku zobowiązaniowego, dlatego zasadniczym reżimem jego odpowiedzialności pozostaje odpowiedzialność kontraktowa oparta na art. 471 Kodeksu cywilnego.

Nie każde uchybienie po stronie zarządcy prowadzi jednak do powstania obowiązku naprawienia szkody. Konieczne jest wykazanie łącznego wystąpienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności, a więc istnienia stosunku zobowiązaniowego, niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków, powstania szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem zobowiązania a uszczerbkiem majątkowym. Szczególne znaczenie ma przy tym podwyższony miernik należytej staranności określony w art. 355 § 2 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym profesjonalny zarządca oceniany jest z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności.

Analiza obowiązujących przepisów oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego prowadzi do jednoznacznego wniosku, że od profesjonalnego zarządcy oczekuje się aktywnego zarządzania ryzykiem, przewidywania następstw podejmowanych decyzji oraz podejmowania działań zapobiegających powstaniu szkód. Współczesny zarządca nie jest wyłącznie administratorem nieruchomości, lecz profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego, od którego wymaga się wysokich kwalifikacji, organizacji pracy oraz stałego monitorowania zmian legislacyjnych. To właśnie poziom profesjonalizmu wykonywanych czynności stanowi obecnie podstawowe kryterium oceny jego odpowiedzialności cywilnej.

W konsekwencji odpowiedzialność kontraktowa zarządcy nieruchomości nie powinna być postrzegana wyłącznie jako sankcja za naruszenie obowiązków umownych. Jej podstawową funkcją jest zapewnienie ochrony właścicielom lokali i wspólnotom mieszkaniowym oraz budowanie standardów należytego wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości. Im wyższy poziom staranności zawodowej i organizacji procesu zarządzania, tym mniejsze ryzyko powstania odpowiedzialności odszkodowawczej oraz sporów sądowych. ■

O Kancelarii Król & Co

Kancelaria radcowsko-mediacyjna Król & Co jest wyspecjalizowana w zakresie prawa rodzinnego, majątkowego i upadłościowego. Autorka artykułu prowadzi kancelarię od 2010 roku, czerpiąc z ponad 25-letniego doświadczenia zawodowego. W swojej praktyce zawodowej zajmowała się obsługą prawną spółek, reprezentacją w sporach przed sądami powszechnymi oraz sprawami z zakresu prawa nieruchomości, prawa rodzinnego i reprezentacją banku. Ponadto autorka wpisana jest na listy stałych mediatorów sądowych przy Sądzie Okręgowym w Krakowie, w Częstochowie, w Sieradzu. Więcej informacji na: www.kancelariajgk.pl



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA JAKO SAN



Jacek Frydryszak

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

Kilka miesięcy temu weszła w życie tzw. mała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Poza kilkoma zasadniczymi zmianami dla działalności spółdzielczej, w art. 3 tej nowelizacji wprowadzono również zmiany do ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Mniej się o tym mówi, a w art. 22a ust. 2 tej ustawy wprowadzono pkt 3, w którym dodano spółdzielnie mieszkaniowe jako podmioty mogące działać jako SAN.

O tych nowych twórcach pisałem już na łamach Administratora w roku 2021 (28 maja 2021 roku Sejm RP uchwalił Ustawę o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw i tam wprowadzono instytucję pn. SAN), przypomnę zatem tylko definicję: „Społeczną agencją najmu jest podmiot prowadzący, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę [...]”. W tamtym artykule dziwiłem się, że wyłączone z możliwości działania jako SAN spółdzielnie mieszkaniowe i podmioty zarejestrowane w CE-DiG – spółdzielnie już są, przedsiębiorcy działający jako osoby fizyczne nadal nie. Zastanówmy się zatem, czy wprowadzona zmiana skłoni spółdzielnie mieszkaniowe do rozszerzenia swojej działalności o „bycie SAN-em”.

Bieg przez przeszkody

Zatóżmy, że zarząd spółdzielni mieszkaniowej dojdzie do wniosku (nieważne z jakich powodów na tym etapie dywagacji), że chce taką działalność rozpocząć. Powstaje w tym momencie pytanie pierwsze – czy taka decyzja leży w kompetencji zarządu spółdzielni czy wymagana będzie uchwała rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia. Przypomnijmy, że zgodnie z postanowieniami art. 22b, ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, cytuję: „Warunkiem prowadzenia przez SAN działalności, o której mowa w art. 22a ust. 1 lub 1a, na terenie gminy jest zawarcie przez tę gminę umowy z SAN, zwanej dalej «umową o współpracy» [...]”. Zgodnie z ww. przepisem taka umowa musi zawierać co najmniej: „1) liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych do wynajęcia przez SAN osobom fizycznym wskazanym przez gminę, w tym liczbę tych lokali lub tych budynków przeznaczonych do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w szczególności osobom niepełnosprawnym lub osobom wychowującym co najmniej troje dzieci; 2) zasady współfinansowania przez gminę działalności, o której mowa w art. 22a ust. 1 i 1a; 3) zasady sprawozdawczości, z uwzględnieniem obowiązków gminy, o których mowa w art. 22h; 4) zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu; 5) zasady kwalifi-

fikowania przez SAN osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, o ile rada gminy dopuszcza taką możliwość”. Biorąc pod uwagę wymienione wymagania, w tym w szczególności regulacje dotyczące sposobu rozliczeń oraz kwalifikacji osób do programu, wydaje mi się, że niezbędne będą stosowne uchwały co najmniej rady nadzorczej spółdzielni. Zastanów się jednak trzeba, czy przynajmniej z daleko posuniętej ostrożności, nie powinno być uchwały walnego zgromadzenia w trybie wskazanym w art. 38, §1, pkt 6) – „podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich”. Co prawda w tym przypadku spółdzielnia nie przystępuje do żadnej organizacji, a de facto staje się nią, ponieważ taka możliwość wynika z ustawy, jednak ze względu na specyfikę tej „figury” zalecałbym podjęcie takiej uchwały przez walne zgromadzenie. Zanim jednak przejdziemy do działań wewnątrzspółdzielczych zastanówmy się, czy działalność spółdzielni jako SAN nie wykracza przede wszystkim poza ramy wskazane w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W tym artykule wskazano cele i przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej – nie wchodząc w szczególności, wszystkie wskazane tu regulacje dotyczą działania na rzecz członków. Spółdzielnia, działając jako SAN, lokale wydierżawione od właścicieli lokali (*notabene* definicja SAN wyklucza pozyskiwanie lokali od posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali) będzie wynajmować osobom wskazanym przez gminę – nie będą one członkami spółdzielni, ponieważ umowa najmu nie jest wymieniona w katalogu zawartym w art. 3 i 3¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określającym zasady powstania członkostwa. Pewną furtkę (wymaga to fachowej opinii prawnej) dają przepisy art. 1 ust. 5 USM, cytuję: „Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości”. Zgodnie z postanowieniami art. 22b ust. 2 umowa o współpracy z gminą jest zawierana na okres 5 lat i może zostać przedłużona – 5 lat to okres dłuższy niż wynosi kadencja rady nadzorczej i dłuższy niż kadencja zarządu, jeśli w życie wejdą przepisy tzw. dużej nowelizacji USM. Co będzie, jeśli organy w nowym składzie będą miały inne zdanie niż poprzednicy, a umowa z gminą będzie obowiązywała? Będą problemy i napięcia wewnętrzne, których i tak po każdej zmianie władzy nie brakuje. Poza tym umowa o współpracy z SAN jest zawierana w trybie określonym w dziale II, rozdziale 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego – w skrócie polega to na tym, że spółdzielnia musi wziąć udział w konkursie organizowanym przez gminę na wybór podmiotu, któremu gmina powierzy realizację zadań publicznych.

Czy to się opłaca?

Poza kilkoma formalnymi wątpliwościami wyżej wskazanymi najważniejsze pytanie brzmi: po co spółdzielnia mieszkaniowa miała by prowadzić działalność jako SAN? Czy to się jej opłaca, jakie ryzyka niesie? Chcę przypomnieć najpierw moją opinię z poprzedniego artykułu: „Pytanie pierwsze: w jakim celu powołuje się nowe podmioty pośredniczące; czy gminy nie mogą bezpośrednio dzierżawić lokali od ich właścicieli i bezpośrednio wynajmować ich osobom przez te gminy wskazanym? Pytanie wydaje się być tym bardziej zasadne, że jeśli SAN zostanie powołany w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnej, to gmina musi mieć w nich większość głosów. W ustawie nie znalazłem odpowiedzi na to pytanie i w związku z tym za uprawnione uważam podejrzenie, że jest to kolejna instytucja służąca do tworzenia «politycznych» miejsc



*To właśnie tutaj
sżyją się najlepsze
wspomnienia!***Zapraszamy do udziału
w tegorocznej edycji konkursu
Lider Spółdzielczości
Mieszkaniowej 2026!**

Redakcja „Administradora 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:



pracy.” Zastanawiam się, jaki był cel ustawodawcy uzupełnienia podmiotów mogących działać jako SAN o spółdzielnie mieszkaniowe; być może chodziło o poszerzenie bazy zasobów mieszkaniowych, do których będą mogli być kierowani najmniej zamożni mieszkańcy gmin. Wróćmy do spółdzielni. Jaki jest sens przechodzenia skomplikowanej procedury tylko po to, aby ostatecznie wyjść w tym biznesie na zero lub co najwyżej niewiele zarobić? Dodatkowo należy podkreślić, że w przypadku gdyby właściciel lokalu chciał wypowiedzieć umowę dzierżawy obowiązuje go **roczny** termin wypowiedzenia – takie rozwiązanie znacznie utrudni pozyskanie chętnych. Nie wiem, jak to wygląda w praktyce, ale wyobrażam sobie całą operację następująco: spółdzielnia dzierżawi lokal mieszkalny od właściciela i płaci mu np. 3000 złotych miesięcznego czynszu, gmina wskazuje osobę uprawnioną i obciąża ją czynszem np. 1000 zł, a pozostałe 2000 złotych dopłaca spółdzielnia mieszkaniowej. Ustawodawca wprowadził co prawda w art. 22g, ust. 1 „ustawy o SAN” zapis dający szansę na zarobek, cytuję: „SAN może ustalić czynsz najmu dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie wyższym niż czynsz dzierżawy”. Czyli właścicielowi płacimy 3000 zł, a od gminy pobieramy 3500 zł – pamiętajmy jednak o tym, że właściciele lokali mają orientację w cenach rynkowych, a gmina z kolei nie pozwoli sobie na przepłacanie, ponieważ natychmiast urzędnicy zostaną oskarżeni o niegospodarność. Do szczegółowego ustalenia, we wspomnianej wyżej umowie o współpracy, pozostaje również sprawa opłat z tytułu utrzymania i eksploatacji lokalu, które przecież w okresie 5 lat z pewnością będą ulegały zmianie i to w różnych trybach (zmiana opłat niezależnych od spółdzielni i opłat zależnych od spółdzielni). Podsumowując, na pierwszy rzut oka wygląda to tak, że spółdzielnia będzie miała wiele formalności do wypełnienia i nic na tym biznesie nie zarobi lub zarobi niewiele.

Ustawodawca wprowadził jeszcze jedno ograniczenie, które jak sądzę definitywnie może zniechęcić spółdzielnie mieszkaniowe do podejmowania działalności jako SAN – w art. 22a, ust. 3 zapisano bowiem: „Dochody z działalności, o której mowa w ust. 1 i 1a, SAN przeznacza w całości na tę działalność”. Przekładając to na język praktyki: to, co zarobimy na SAN-ie musimy wydać na SAN. Jak już wskazywałem w poprzednim artykule, skądinąd dobry i racjonalny pomysł pozyskiwania lokali od właścicieli i wynajmowania ich tzw. najemcom komunalnym prawdopodobnie utonie w morzu biurokratycznej siermięgi i nieracjonalnych postanowień przepisów prawa.



GDY UMIERA WŁAŚCICIEL LOKALU

Mamy problem z mieszkaniem, które ma nieuregulowaną sytuację prawną. Nie ma formalnego następcy prawnego, bo nikt nie przeprowadził postępowania spadkowego i nie ujawnił swoich praw do spadku. Nikt też nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu. Jakie kroki możemy – jako wspólnota – podjąć? – pyta członek zarządu wspólnoty.

Wielu spadkobierców nie reguluje swoich spraw spadkowych, próbując w ten sposób oszukać spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową. Mimo że niejednokrotnie mieszkają w mieszkaniu zmarłego lub je wynajmują, nie pokrywają kosztów związanych z lokalem, twierdząc, że skoro nie ma formalnego właściciela, bo ten nie żyje, nie ma też obowiązku płacenia. Dla wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych ta sytuacja wywołuje problem, bo skoro właściciel nie żyje, nie wiadomo do kogo kierować roszczenia i przeciwko komu występować o zapłatę zaległości.

Warto tu zwrócić uwagę, że właścicielem lokalu, a zatem osobą, której udostępnia się wgląd w dokumentację, która ma prawo głosować na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej, a także której zwraca się ewentualne nadpłaty, jest tylko osoba, która prawo własności wykaże (spadkobiercą). Zaznaczyć przy tym należy, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej czy administracja spółdzielni mieszkaniowej nie są uprawnieni do stwierdzenia dziedziczenia, czyli uznawania, kto jest spadkobiercą i aktualnym właścicielem. Fakt, że zmarli właściciele mieli tylko jednego syna, nie oznacza, że to on jest spadkobiercą i jedynym właścicielem lokalu. Zmarli mogli sporządzić testament i dowolnie rozporządzić swoim majątkiem, a syn mógł zostać uznany za niegodnego dziedziczenia. Sytuacji może być wiele, a przede wszystkim zarząd nie jest uprawniony do dokonywania takich ustaleń. Od tego jest sąd spadku. Zatem dopóki osoba uważająca się za nowego właściciela nie przeprowadzi postępowania spadkowego, które wykaże, że jest spadkobiercą, a w konsekwencji, że nabyła prawo własności lokalu, dopóty zarząd

nie powinien dokonywać np. zwrotu nadpłaty czy w innych sytuacjach traktować daną osobę jako właściciela i np. umożliwiać jej głosowanie.

Uregulowanie praw do spadku

Obecnie w Polsce, kto jest spadkobiercą po zmarłym, można wykazać na dwa sposoby. Pierwszym jest wniesienie przez spadkobiercę wniosku do sądu rejonowego o stwierdzenie nabycia spadku, w wyniku którego po przeprowadzeniu postępowania sąd wyda postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, w którym wykaże, kto jest spadkobiercą po zmarłym. Drugim sposobem stwierdzenia nabycia spadku jest wydanie przez notariusza aktu poświadczenia dziedziczenia. Na podstawie któregoś z tych dwóch dokumentów spadkobierca może ujawnić swoje prawo własności w księgach wieczystych. Może też, okazując je zarządowi wspólnoty mieszkaniowej, zażądać swoich praw jako właściciel lokalu. Nawet w przypadku braku bliskiej rodziny dziedziczy dalsza rodzina, a w przypadku jej braku ostatecznie spadek przypada gminie ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy jako spadkobiercy ustawowemu. Jeżeli miejsca ostatniego zamieszkania spadkodawcy w Rzeczypospolitej Polskiej nie da się ustalić lub ostatecznie miejsce zamieszkania spadkodawcy znajdowało się za granicą, spadek przypada Skarbowi Państwa.

Gdy lokal o nieuregulowanym stanie prawnym generuje dług

W sytuacji gdy jeden ze spadkobierców zajmuje lokal i na bieżąco uiszcza opłaty z nim związane, w zasadzie wspólnota czy spółdzielnia mieszkaniowa nie mają

powodów do ingerowania w opieszałość spadkobiercy w uregulowaniu spadku. Jeżeli natomiast mają problemy z płatnościami, bo nikt nie uiszcza opłat związanych z lokalem, wbrew pozorom nie są w takich sytuacjach bezbronni. Niestety bardzo często zarządy w takich sytuacjach nie robią nic, choć w prosty sposób mogłyby doprowadzić do uregulowania sytuacji. Jeżeli właściciel lokalu zmarł i nie można ustalić jego spadkobierców i nikt nie reguluje opłat i spraw spadkowych, wspólnota mieszkaniowa czy spółdzielnia mieszkaniowa powinny wystąpić do sądu o ustanowienie kuratora spadku. Wniosek taki wnosi się do sądu rejonowego właściwego dla miejsca zamieszkania zmarłego właściciela lokalu. Powołany przez sąd kurator spadku powinien starać się o wyjaśnienie, kto jest spadkobiercą i zawiadomić spadkobierców o otwarciu spadku. Może się jednak zdarzyć, że ktoś z rodziny przychodzi do lokalu lub też nawet w nim mieszka czy go wynajmuje, jednocześnie nie pokrywając swoich należności. Wówczas należałoby wystąpić do sądu o zabezpieczenie spadku. Spadek zabezpiecza się bowiem, gdy z jakiegokolwiek przyczyny grozi naruszenie rzeczy lub praw pozostałych po spadkodawcy, zwłaszcza przez usunięcie, uszkodzenie, zniszczenie albo nieusprawiedliwione rozporządzenie. Wniosek o zabezpieczenie spadku należy złożyć do sądu w okręgu, w którym znajdują się rzeczy wchodzące w skład spadku. Jednak wspólnota mieszkaniowa z takim wnioskiem może wystąpić tylko wtedy, gdy jest wierzycielem zmarłego właściciela.

Odpowiadał – Paweł Puch, prawnik

24



Portal dla zarządców
nieruchomości

promocja



INDEKS FIRM

ALCHIMICA	13, 14
ALNOR SYSTEMY WENTYLACJI	1
ARTCORE	2
BANK POCZTOWY	3, 68
BELLA PLAST	71
CANADA RUBBER	44-45
COPAL	21
DANFOSS	30-32
ENERGY ON	14, 53, 68
GÓR-STAL	14, 17
GRUPA SERWISOWA	68
GRUPA TECHNICZNA CODI	14, 68
KANSERWIS	39
LUMON	19
NOBILT	14, 15, 68
PHU ŚLIZEX	insert, 68
PROEL	29
PROKOSTAL	27
PROOF-TECH	35
PUPIWPT „UNIWERSAL”	49
RAWLPLUG	72
UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ	23, 68
VENTURE INDUSTRIES	5, 68
VEOLIA	14, 68
WIRELAND	7

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

KURS „ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI”

Trójmiasto: 02 października–24 października
2026 roku, Stowarzyszenie Pomorskie

Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
Katowice: 10 października–14 listopada 2026 r.,
BCK Stowarzyszenie Pośredników
w Obrocie Nieruchomościami
Więcej informacji: www.pfrn.pl

SZKOLENIE ONLINE: NOWE UNIJNE ZASADY SPRAWOZDAWCZOŚCI

**I REJESTRACJI W NAJMIIE
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

100% TECHNOLOGIA
100% JAKOŚĆ
100% DESIGN

Listwy wykończeniowe do okładzin z wełny mineralnej i ze styropianu.



BP23 S

KĄTOWNIK PVC Z GRZBIETEM 4mm, Z SIATKĄ



BP13 MIDI 9/3

LISTWA PRZYKLEPNA PVC DYLACYJNA
Z SIATKĄ I Z USZCZELKĄ,
9mm (szerokość listwy) / 3mm (szerokość korytka)



BP30 S ECO PLUS COK

LISTWA STARTOWA OKAPNIKOWA PVC Z
SIATKĄ I Z REGULOWANĄ PÓŁKĄ

Przykładowe produkty.



System wzmacniania wielkiej płyty

COPY-ECO²

- Jedyne certyfikowane rozwiązanie odwzorowujące pierwotne wieszaki.
- Najwyższe nośności spośród systemów dostępnych na rynku.
- Minimalna ilość punktów kotwiących na płycie.
- Dopuszczenie do mocowania w betonie zarysowanym (grubość od 50 mm).
- Możliwość zastosowania do wszystkich dostępnych grubości płyt (łączna grubość warstwy izolacyjnej i fakturowej ≤ 170 mm).
- Jedna nośność dla wszystkich kombinacji grubości płyt.
- Zredukowana strefa kotwienia wyklucza przewierthy do mieszkań.
- Mała średnica prętów kotwiących (M12), nie wymaga stosowania wiertnicy.
- Szybki montaż za pomocą standardowych dostępnych na budowie narzędzi.



Skontaktuj się z naszym specjalistą i sprawdź,
jak możemy Ci pomóc!

661 970 274

Dowiedz się więcej
o systemie COPY-ECO²

