

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

www.administrator24.info

ISSN 2545-0794
Indeks 320390

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

4/2026

reklama



PŁYNNE HYDROIZOLACJE

RENOWACJA
POKRYĆ DACHOWYCH

„ZIMNY DACH”



Technologia, która działa!

Canada Rubber Polska Sp. z o.o.
ul. Rozrywka 1, 31-419 Kraków

www.canadarubber.pl
(+48) 12 416 14 56
kontakt@canadarubber.pl



Zmiany w Prawie budowlanym

s. 16

Ekodotacje 2026

s. 33

Martwe dusze we wspólnotach mieszkaniowych

s. 50



www.kosze.pl

PRODUCENT KOSZY NA ŚMIECI



KOSZE.PL S.C. - Producent koszy na śmieci

ul. Wojska Polskiego 193, 97-300 Piotrków Trybunalski, Poland
biuro@kosze.pl, www.kosze.pl, tel:+48 44 6462161, tel:+48 506046913

zadbaj o budżet
swojej wspólnoty!



Zyskaj pełną kontrolę nad finansami swojej wspólnoty mieszkaniowej.

Do 30 czerwca 2026 roku skorzystaj z promocyjnej oferty pakietów dedykowanych bieżącej obsłudze bankowej wspólnot mieszkaniowych i nie płać za prowadzenie przez pierwsze 24 miesiące. Sprawdź także naszą ofertę kredytów remontowo-budowlanych oraz na OZE.

MINI DOM **0zł** poza promocją
6 zł/mies.

DOM **0zł** poza promocją
12 zł/mies.

Więcej informacji na temat oferty dla wspólnot mieszkaniowych pod numerami:
783 994 345, 519 045 528 oraz na naszej stronie internetowej:
<https://www.pocztowy.pl/instytucje/konta-i-pakiety/pakiet-dla-mieszkalnictwa>

Reklama nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego.



SPIS TREŚCI

WYDARZENIA

- 8 Nowe przepisy dotyczące eksmisji lokatorów
- 8 Można odzyskać pieniądze z książeczki mieszkaniowej
- 10 Rozbieżności w kolorach pojemników do segregacji odpadów
- 10 Kara za naruszenie danych osobowych
- 12 Nowe Prawo energetyczne
- 12 Zielony bon w programie Czyste Powietrze
- 13 Warszawa potrzebuje ponad 600 schronów. Metro nie zapetni tej luki

PRAWO

- 16 Zmiany w Prawie budowlanym – *Eugenia Śleszyńska*
- 22 Zakończenie sprawowania funkcji przez członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej – *Paweł Puch*
- 24 Zmiana przepisów po złożeniu przez spółdzielnię odwołania od zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego – *Agnieszka Żelazna*
- 26 Wymogi formalne budowy przydomowej oczyszczalni ścieków – *Aneta Mościcka*

FINANSE

- 28 VAT od dostawy domu prefabrykowanego wraz z transportem i montażem na działce klienta – *Aneta Mościcka*
- 29 Skutki podatkowe oddania mieszkania na wynajem, przy zakupie którego skorzystano z ulgi mieszkaniowej w PIT – *Aneta Mościcka*
- 30 Opodatkowanie VAT a przeniesienie prawa do korzystania z miejsca postojowego – *Aneta Mościcka*

- 32 Czy korekty podatku od nieruchomości podnoszą czynsze? – *Wojciech Pławiak*
- 33 Ekodotacje 2026 – wsparcie dla domu i firmy

EKSPLLOATACJA

- 38 Inteligentne i ekonomiczne opomiarowanie zużycia wody – *Kamil Kowalczyk*
- 40 Przegląd wodomierzy
- 45 **STOP SMOG:** Problemy ekologii w Polsce – *Helena Śpiewak*

ZARZĄDZANIE

- 58 Martwe dusze we wspólnotach mieszkaniowych – *Paweł Puch*
- 52 Zarządzanie nieruchomościami w dobie cyfryzacji – analiza wdrażania cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego (c-KOB) – *Maciej Kamiński*
- 56 ESG w praktyce: jakie dane powinien zbierać administrator już dziś? – *Daniel Owczarczyk*
- 60 Basen na terenie wspólnoty – *Przemysław Gogojewicz*
- 62 Co nowego mogą powiedzieć dane rejestrowe o mieszkalnictwie? – *Jan Frankowski*

PULS SPÓŁDZIELNI

- 65 Co z użytkowaniem wieczystym w spółdzielniach? – *Piotr Patka*
- 67 Kolejna batalia o wizerunek spółdzielczości mieszkaniowej – *Jacek Frydryszak*

POCZTA ADMINISTRATORA

- 69 Naruszenie tajemnicy korespondencji – *Eugenia Śleszyńska*

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 Górską
agorska@administrator24.info

Redaktor portalu

Julita Prządka
jprzadka@administrator24.info

Redakcja

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

Reklama i marketing

tel. 22 810 28 14, 22 512 60 70
Dyrektor biura reklamy
Joanna Grabek
jgrabek@medium.media.pl

Reklama w czasopiśmie

Irena Kacprzak
ikacprzak@administrator24.info
Janina Rubin
jrubin@administrator24.info
Barbara Chrapek
bchrapek@administrator24.info

Reklama w portalu

Agnieszka Piksa
apiksa@administrator24.info
Prenumerata, dystrybucja i kolportaż
Aneta Kacprzycka-Cartailler
tel. 22 512 60 50
acartailler@medium.media.pl

Szkolenia

tel. 22 512 60 74
szkolenia@medium.media.pl

Administracja

Danuta Ciecierska (HR)
Maria Królak (księgowość)

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.

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

**OCHRONA ZAKODOWANA W DNA-
FARBY Z ATESTEM PZH**



FF Fine Fresco

FARBY WEWNĘTRZNE
Z SYSTEMEM BARWIENIA

Czy to koniec rynku mieszkaniowego, jaki znamy?



OD REDAKTORA

Współczesny rynek mieszkaniowy w Polsce przestaje być prostą funkcją dochodów, stóp procentowych i dostępności kredytu. Choć czynniki finansowe wciąż pozostają ważne, coraz większe znaczenie ma demografia, zmiany na rynku pracy napędzane technologią, rosnące aspiracje młodego pokolenia oraz jakość zasobu mieszkaniowego, w tym przede wszystkim jego efektywność energetyczna. To one mają kształtować popyt, podaż i ceny w sposób zróżnicowany terytorialnie i jakościowo – czytamy w „Pulsie nieruchomości” PKO BP.

Analitycy uważają, że właśnie rynek pracy wchodzi w taką fazę przemian, które mogą okazać się równie przełomowe, jak industrializacja w XIX wieku. Za sprawą sztucznej inteligencji, automatyzacji oraz cyfryzacji usług zmieniają się bowiem nie tylko struktury zawodów, ale też geografia aktywności ekonomicznej. Coraz więcej pracy może być wykonywane zdalnie. W konsekwencji mieszkanie przestaje być wyłącznie przestrzenią prywatną – staje się także przestrzenią pracy, regeneracji, a czasem nawet podstawowym „kapitałem funkcjonalnym”. To zwiększa znaczenie metrażu, układu lokalu i jakości otoczenia, ale też przyspiesza rozlewanie się miast oraz wzmacnia popyt w strefach podmiejskich.

Umocnieniu tych tendencji niewątpliwie sprzyja rozwijająca się infrastruktura szybkiego internetu.

Coraz większego znaczenia nabiera również to, że użytkownicy zwracają uwagę na efektywność energetyczną. Wraz ze świadomością ekologiczną rośnie nacisk na funkcje oszczędzania energii i zrównoważony rozwój, który pozytywnie wpływa zarówno na środowisko, jak i portfele użytkowników. Tymczasem znaczna część zasobu mieszkaniowego w Polsce jest niskiej jakości – wymaga wysokich nakładów modernizacyjnych i generuje wysoki koszt użytkowania. Jaki będzie los tego zasobu? Niektórzy uważają, że coraz trudniej będzie sprzedać mieszkanie, które wymaga kosztownego remontu i generuje wysokie rachunki. A to oznacza, że rynek zostanie podzielony na segmenty, bo tylko z pozoru tworzy

jedną całość. Bazuje co prawda na tych samych czynnikach makroekonomicznych, podlega tym samym regulacjom, reaguje na te same komunikaty banków centralnych, to jednak zauważalne są głębokie różnice – inne uwarunkowania demograficzne, inne oczekiwania mieszkańców, inna struktura popytu. Analitycy PKO BP zwracają uwagę, że ta rosnąca fragmentacja staje się już jedną z kluczowych cech rynku mieszkaniowego nowej dekady, wskutek czego w jednych miastach deweloperzy walczą rabatami, a w innych podnoszą ceny najlepszych lokali. Dane takich firm, jak JLL, Cashmann & Wakefiels czy RynekPierwotny.pl pokazują, że nie ma jednego scenariusza dla całej Polski, a końcówka 2025 r. była początkiem nowego etapu rywalizacji pomiędzy deweloperami.

Stawka na jakość zasobu mieszkaniowego oznacza, że przybywać będzie budynków wznoszonych w wysokim standardzie, wyposażonych w nowe techniki, wybudowanych w najnowszych technologiach, już energooszczędnych, ekologicznych, z różnymi udogodnieniami dla mieszkańców. A gospodarowanie taką nieruchomością (nie administrowanie) – naszpikowaną inteligentnymi rozwiązaniami – wymagać będzie coraz częściej nowej wiedzy, pozwalającej na łatwe zapanowanie nad np. awariami inteligentnych urządzeń czy bezpieczeństwem danych, zwłaszcza, że coraz częściej mówi się o atakach hakerów na inteligentne budynki.

Osoby zarządzające nieruchomościami zawsze musiały mieć wiedzę interdyscyplinarną, bo zarówno z zakresu prawa, finansów, jak i techniki. Ta interdyscyplinarność rozszerza się jednak, czyniąc ten zawód coraz bardziej złożonym. I nie sposób nie zgodzić się z tymi, którzy uważają, że zasady edukacji w tej dziedzinie muszą się zmienić i opierać na wiedzy i umiejętnościach, dostosowanych do zmieniającego się rynku.

Pozostaję z szacunkiem

Sabina Augustynowicz

Sabina Augustynowicz
redaktor naczelna

VentureKitchen CARE

Inteligentny system komfortu ciepłego i oszczędności energii

30%

mniejszy rachunek
za ogrzewanie

według badań przeprowadzonych przez Venture Industries



VentureKitchen **CARE**
BOX2

VentureKitchen **CARE**
BOX3

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

A to wszystko w wygodnym rozwiązaniu PLUG&PLAY.

www.ventureKitchenCARE.pl



Można odzyskać pieniądze z książeczki mieszkaniowej

Książeczki mieszkaniowe z czasów PRL, choć przez lata uznawane za bezwartościowe, dziś mogą przynieść właścicielom realne pieniądze. W obiegu pozostaje blisko milion takich dokumentów, a wiele z nich uprawnia do wypłaty tzw. premii gwarancyjnej finansowanej przez państwo.

W czasach PRL książeczki były popularnym sposobem oszczędzania na mieszkanie. Państwo obiecywało, że zgromadzone środki wraz z premią pozwolą sfinansować zakup własnego M. Transformacja ustrojowa i wysoka inflacja sprawiły jednak, że same oszczędności straciły wartość, a wiele osób porzuciło dalsze wpłaty i zapomniało o dokumentach.

Premia gwarancyjna

Dziś kluczowe znaczenie ma nie tyle zgromadzony kapitał, co właśnie premia gwarancyjna. Jej wysokość w ostatnich latach wynosi średnio około 20–21 tys. zł, choć w indywidualnych przypadkach może się różnić. To oznacza, że stara książeczka może stać się źródłem szybkiego zastrzyku gotówki, pod warunkiem spełnienia określonych wymogów.

Aby otrzymać pieniądze, książeczka musi być założona przed 24 października 1990 roku oraz powiązana z rachunkiem w PKO BP. W wielu przypadkach konieczna jest także jej rejestracja. Brak tego kroku nie zamyka drogi do wypłaty, ale może ją opóźnić i środki będą dostępne dopiero po pewnym czasie. Co ważne, nawet zagubienie dokumentu nie oznacza utraty prawa do pieniędzy. Bank dysponuje danymi o rachunkach i może wydać duplikat książeczki lub potwierdzić uprawnienia do premii.

Możliwa jest też cesja książeczki mieszkaniowej w rodzinie. Prawo dopuszcza przekazanie jej między małżonkami, dziećmi i rodzicami, dziadkami i wnukami czy rodzeństwem. Możliwy jest także łańcuch cesji, dzięki któremu w praktyce książeczka może trafić nawet do osoby niespokrewnionej.

Kilkadziesiąt miliardów złotych zobowiązań

Ekspertki podkreślają, że zainteresowanie odzyskiwaniem środków jest nadal niewielkie – tylko niewielki odsetek uprawnionych zarejestrował swoje książeczki. Tymczasem łączna kwota zobowiązań państwa z tego tytułu sięga nawet kilkudziesięciu miliardów złotych.

Nowe przepisy dotyczące eksmisji lokatorów

Resort finansów przygotowuje nowe przepisy dotyczące eksmisji lokatorów. W okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego nie będzie można przeprowadzać eksmisji. Będzie też wstrzymana do czasu, gdy gmina nie zapewni tymczasowego pomieszczenia.

Resort finansów przygotowuje nowe przepisy dotyczące wprowadzenia na gruncie egzekucji administracyjnej minimalnych gwarancji ochrony osób eksmitowanych. Projekt przewiduje między innymi wzmocnienie ochrony kobiet w ciąży i osób małoletnich przed eksmisją „na bruk” oraz ogranicza możliwość eksmisji zimą. Obecnie prawo pozwala na dokonanie eksmisji w trybie egzekucji sądowej oraz egzekucji administracyjnej.

Ochrona przed bezdomnością

Autorzy projektu podkreślili, że ochrona w egzekucji sądowej nie stosuje się w przypadku, gdy źródłem obowiązku opróżnienia nieruchomości, lokalu czy pomieszczenia jest decyzja administracyjna. Zaznaczyli, że osoby zamieszkujące w lokalu, także te, które powinny być w szczególny sposób chronione przed bezdomnością (na przykład kobiety w ciąży), z którego dokonuje się eksmisji w tym trybie, są pozbawione ochrony. Dopuszczenie eksmisji na bruk bez minimalnych gwarancji wobec osób, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, prowadzi do naruszenia zasady poszanowania godności człowieka.

Projekt zakłada także zasadę, że eksmisji nie będzie można przeprowadzać w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego. Eksmisja nie zostanie jednak wstrzymana w określonych przypadkach, na przykład, gdy decyzja została wydana w związku z wykracaniem przez zobowiązanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo jego niewłaściwym zachowaniem czyniącym uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Gmina ma zapewnić lokal tymczasowy

Egzekutor eksmitowałby zobowiązanego, członków jego rodziny i domowników oraz inne osoby zajmujące nieruchomość lub lokal do innego lokalu, do którego tej osobie przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać, a jeśli osoby eksmitowane nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, w którym mogą zamieszkać, egzekutor nie dokonywałby eksmisji do czasu, gdy gmina na wniosek organu egzekucyjnego nie zapewni tej osobie

tymczasowego pomieszczenia. Jeżeli osobie eksmitowanej nie będzie przysługiwało prawo do tymczasowego pomieszczenia, egzekutor usunie ją do noclegowni lub schroniska dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi, gdzie tymczasowego schronienia udzieli jej gmina na wniosek organu egzekucyjnego.

W projekcie zaproponowano rozwiązania zapewniające dodatkową ochronę w przypadku eksmisji osób szczególnie chronionych. Zgodnie z nimi organ egzekucyjny zawiesi postępowanie egzekucyjne jeśli obowiązek opróżnienia lokalu będzie dotyczył kobiety w ciąży, małoletniego, osoby z niepełnosprawnością lub ubezwłasnowolnionej, osoby sprawującej opiekę nad osobą z niepełnosprawnością lub ubezwłasnowolnioną i wspólnie z nią zamieszkałą.

Zapisy te obejmują także osoby obłożnie chore z potwierdzonym stanem zdrowia, emerytów lub rencistów, którzy spełniają kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej oraz osoby posiadające status bezrobotnego. W takich wypadkach wierzyciel skieruje powództwo do sądu powszechnego o ustalenie uprawnienia tych osób do zawarcia umowy najmu социального lokalu.

Łamanie zasad wyklucza ochronę

Propozycja zakłada wyłączenie ochrony przed eksmisją „na bruk”, jeżeli zobowiązanemu zostało wypłacone odszkodowanie albo zaliczka na poczet odszkodowania za utratę własności lokalu podlegającego opróżnieniu.

Ochrona nie będzie także stosowana, gdy:

- decyzja o opróżnieniu lokalu została wydana w związku z wykracaniem przez niego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- albo niewłaściwym zachowaniem czyniącym uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- albo zajęciem lokalu (pomieszczenia) bez tytułu prawnego,
- a także w przypadku wydania wobec zobowiązanego orzeczenia, z którego wynika, że stosował on przemoc domową.

Z danych Ministerstwa Sprawiedliwości wynika, że do kancelarii komorniczych w latach 2022–2024 wpłynęło łącznie 13 tys. 544 wniosków o eksmisję sądową, w tym 1573 wniosków o eksmisję do lokali w ramach najmu социального lub zamiennych. Na koniec pierwszego półrocza 2025 roku pozostało do wykonania 12 tys. 793 wniosków.

[/za: portalsamorzadowy.pl/](https://portalsamorzadowy.pl/)

Bezpieczeństwo w budynkach wielomieszkaniowych

Poradnik prewencyjny
UNIQA dla Mieszkalnictwa

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

Chcesz poznać:

- zagrożenia wynikające z niewłaściwego korzystanie z instalacji;
- obowiązki spoczywające na mieszkańcach i zarządcach budynków;
- proste działania profilaktyczne, które zwiększą bezpieczeństwo?

Pobierz bezpłatny poradnik

Zeskanuj kod QR, aby przejść do poradnika.

Chcesz dowiedzieć się więcej, napisz do nas: rynek.udm@uniqua.pl





Aby odzyskać pieniądze z książeczki wraz z premią gwarancyjną, nie trzeba kupować mieszkania ani budować domu. Premię można uzyskać między innymi przy okazji remontu mieszkania, wymiany instalacji lub okien, termomodernizacji domu lub nawet regularnych wpłat na fundusz remontowy wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej.

W praktyce oznacza to, że wielu Polaków może mieć w domu dokument, który, mimo upływu lat, wciąż daje prawo do konkretnych pieniędzy. Warto więc sprawdzić stare archiwa lub skontaktować z bankiem, aby upewnić się, czy książeczka nie kwalifikuje się do wypłaty premii gwarancyjnej.

/za: portalsamorzadowy.pl/

Kara za naruszenie danych osobowych

Wspólnota mieszkaniowa może zostać ukarana nawet 5 tys. zł za niedopełnienie obowiązków związanych z ochroną danych osobowych. Wystarczy przekroczyć ustawowy termin 72 godzin na zgłoszenie naruszenia.

Sprawa dotyczy sytuacji, w której doszło do nieuprawnionego udostępnienia danych jednego z mieszkańców. Wśród ujawnionych informacji znalazły się między innymi dane identyfikacyjne, adres, szczegóły rozliczeń i numer rachunku bankowego. Choć wspólnota uznała, że incydent ma niewielką skalę i nie wymaga zgłoszenia, organ nadzorczy miał odmienne zdanie.

Obowiązek zgłoszenia naruszenia

Zgodnie z przepisami RODO każdy administrator danych ma obowiązek zgłoszenia naruszenia „bez zbędnej zwłoki”, nie później niż w ciągu 72 godzin od jego wykrycia. Wyjątkiem są jedynie sytuacje, w których ryzyko naruszenia praw i wolności osób fizycznych jest znikome. W praktyce jednak, jak podkreśla UODO, nawet potencjalne ryzyko oznacza konieczność zgłoszenia.

W omawianym przypadku wspólnota błędnie oceniła skalę zagrożenia. Uznała, że dostęp do dokumentów przez innych mieszkańców jest dopuszczalny i nie stanowi naruszenia. Organ nadzorczy wskazał jednak, że takie podejście jest niezgodne z przepisami, gdyż dane zostały udostępnione osobie nieuprawnionej, a to samo w sobie stanowi naruszenie ochrony danych.

Rozbieżności w kolorach pojemników do segregacji odpadów

Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska określa barwy pojemników do segregacji odpadów dla podstawowych frakcji, ale tekstylia, popiół i szkło białe nie mają jednego standardu. Unijna dyrektywa może ujednolicić oznaczenia do 2028 roku, rezerwując czerwony dla odpadów niebezpiecznych, a różowy dla tekstyliów.

Obowiązek selekcjonowania tekstyliów spowodował, że przybywa pojemników lub worków na odpady, a gminy organizują własne zbiórki. Nie ma jednak określonego koloru dla tej frakcji i pojawiają się rozbieżności. Na przykład w Krakowie postawiono czerwone pojemniki, do których mają być wyrzucane tekstylia. Natomiast w Sejnach i Ustroniu dla tekstyliów obowiązuje kolor pomarańczowy, na fioletowe worki zdecydowano się w Kielcach, a Gdynia ustawiła na ulicach kontenery na tekstylia w kolorze szarym. Powyższe rozbieżności w kolorach pojemników do segregacji odpadów w obrębie całego kraju wprowadzają dezorientację wśród mieszkańców miast.

Odpowiedzialność za pojemniki i worki na odpady w gminach

Zgodnie z zapisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach odpady mogą być zbierane zarówno do pojemników, jak i do worków. Zasadniczo wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie jest obowiązkiem właściciela nieruchomości. Gmina może także z pobranych opłat za gospodarowanie odpadami pokryć koszty wyposażenia nieruchomości w pojemniki lub worki. Część gmin praktykuje także system mieszany. Zwykle polega on na tym, że właściciel nieruchomości musi kupić śmietnik na nieczystości niesegregowane, a gmina zapewnia mu kosze do zbiórki selektywnej. Kolory pojemników i worków określa rozporządzenie.

W myśl rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska Jednolity System Segregacji Odpadów (JSSO) zakłada, że odpady komunalne muszą być zbierane przynajmniej w podziale na pięć podstawowych frakcji:

- » papier,
- » szkło,
- » metale i tworzywa sztuczne/opady opakowaniowe wielomateriałowe,

- » bioodpady,
- » odpady komunalne zmieszane.

JSSO określa także podstawowe kolory pojemników dla poszczególnych frakcji. Obowiązująca kolorystyka to:

- » **niebieski** (papier): papier, karton, zeszyty, gazety;
- » **żółty** (metale i tworzywa sztuczne): plastikowe butelki, nakrętki, torebki foliowe, puszki, opakowania wielomateriałowe (kartony po mleku);
- » **zielony** (szkło): butelki i słoiki szklane (bezbarwne i kolorowe);
- » **brązowy** (BIO): odpady kuchenne (resztki, oberinki), resztki roślinne, fusy z kawy i herbaty;
- » **czarny lub szary** (odpady zmieszane): odpady, których nie można wysegregować (z wyłączeniem niebezpiecznych).

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach obowiązek segregacji odpadów musi być także zgodny z założeniami regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta, a to oznacza, że frakcji (i kolorów) może być więcej, jeżeli tak zdecydują lokalne władze.

Jakie kolory na tekstylia, popiół, szkło białe?

Samorządowcy coraz częściej sięgają po możliwość segregacji na dodatkowe frakcje: tekstyliów, popiołu, rozdzielania odpadów bio na zielone i kuchenne, oddzielnej zbiórki szkła białego i kolorowego. Tutaj pojawia się problem z kolorystyką. Jednolity System Segregacji Odpadów zakłada jedynie, że jeżeli frakcję zbiera się w podziale na szkło bezbarwne i kolorowe, to stosuje się pojemniki lub worki o kolorze białym na szkło bezbarwne i zielonym na szkło kolorowe.

Nie ma jednak określonych kolorów dla innych frakcji, dlatego pojawiają się rozbieżności. Czerwony to kolor na odpady niebezpieczne, ale wykorzystuje się go także w przypadku zbiórki tekstyliów, podobnie jak szary, z którego korzystają zwykle gminy, gdzie oddzielnie zbiera się popiół.

Problem może rozwiązać unijna dyrektywa. W UE trwają prace, by na opakowaniach w 2028 roku pojawiły się etykiety informujące o składzie materiałowym i ułatwiające sortowanie.

/za: portalsamorzadowy.pl/



RENOWACJA NAPRAWA USZCZELNIANIE RUR

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



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



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

**SKONTAKTUJ SIĘ
JUŻ DZIŚ!**



✉ **INFO@KANSERWIS.PL**

🌐 **WWW.KANSERWIS.PL**

793 999 007



Co istotne, znaczenia nie ma liczba osób, których dotyczy incydent. Nawet pojedynczy przypadek może skutkować obowiązkiem zgłoszenia i ewentualną karą finansową. W tej sprawie brak reakcji w wymaganym terminie przesądził o nałożeniu sankcji w wysokości 5 tys. zł.

Procedury zarządzania ryzykiem

Decyzja UODO pokazuje, że wspólnoty mieszkaniowe, podobnie jak firmy i instytucje publiczne, muszą poważnie traktować obowiązki wynikające z RODO. Kluczowe jest nie tylko odpowiednie zabezpieczenie danych, ale także szybka reakcja na wszelkie incydenty oraz właściwa ocena ryzyka.

Eksperti podkreślają, że zarządcy nieruchomości powinni wdrożyć jasne procedury postępowania w przypadku naruszeń oraz regularnie szkolić osoby mające dostęp do danych. Brak wiedzy lub błędna interpretacja przepisów nie chroni przed odpowiedzialnością. W praktyce oznacza to, że każda wspólnota powinna działać według zasady ostrożności: jeśli istnieje choćby cień wątpliwości co do bezpieczeństwa danych, lepiej zgłosić incydent niż ryzykować karę.

/za: portalsamorzadowy.pl/

Nowe Prawo energetyczne

W Polsce rozpoczyna się reforma rynku energii, której celem jest wzmocnienie ochrony odbiorców, uporządkowanie procesów inwestycyjnych oraz przyspieszenie rozwoju OZE. Zmiany wprowadzone zostaną przede wszystkim nowelizacją Prawa energetycznego oraz częściowo ustawy o odnawialnych źródłach energii. Nowe przepisy zaczną obowiązywać etapowo, pierwsze regulacje mają wejść w życie 30 kwietnia 2026 roku, a kolejne będą wdrażane w trakcie roku wraz z dostosowaniem systemów operatorów.

Jednym z kluczowych elementów reformy jest zwiększenie ochrony odbiorców energii, szczególnie tzw. odbiorców wrażliwych. Nowelizacja przepisów Prawo energetyczne wprowadza ograniczenia w zakresie odłączania energii elektrycznej oraz nakłada na sprzedawców obowiązek stosowania bardziej przejrzystych zasad rozliczeń i komunikacji z klientami. Zmiany te mają obowiązywać już od końca kwietnia 2026 roku i mają na celu ograniczenie ryzyka sporów oraz poprawę relacji między dostawcami a odbiorcami.

Istotne modyfikacje dotyczą również procesu przyłączania nowych instalacji do sieci. W ramach nowelizacji wprowadzany jest

cyfrowy system składania i obsługi wniosków przyłączeniowych, który ma skrócić czas procedur i ograniczyć formalności. Jednocześnie ustawodawca przewidział mechanizmy eliminujące tzw. „martwe projekty”, czyli inwestycje blokujące moce przyłączeniowe bez realnej realizacji.

Przejrzyste zarządzanie siecią

Nowe przepisy zwiększają także transparentność w zarządzaniu siecią. Operatorzy systemów elektroenergetycznych zostali zobowiązani do publikowania informacji o dostępnych mocach przyłączeniowych oraz statusie wniosków. Rozwiązanie to ma zostać w pełni wdrożone w 2026 roku, po uruchomieniu odpowiednich narzędzi cyfrowych. Dodatkowo wprowadzono bardziej elastyczne zasady przyłączeń, co ma umożliwić rozwój instalacji OZE i magazynów energii mimo ograniczeń infrastrukturalnych.

Ponadto szczególne znaczenie w nowych regulacjach przypisano biogazowniom. W świetle zmian w ustawie o OZE zostały one uznane za stabilne źródła energii, dlatego przewidziano dla nich priorytet przy przyłączaniu do sieci oraz ochronę w sytuacjach kryzysowych.

/za: portalsamorzadowy.pl/

Zielony bon w programie Czyste Powietrze

NFOŚiGW zapowiada nowe zasady, które mają zwiększyć bezpieczeństwo beneficjentów i ograniczyć nadużycia w programie Czyste Powietrze. Jednym z kluczowych elementów reformy jest wprowadzenie tzw. zielonego bonu.

Zielony bon ma finansować wykonanie audytu energetycznego budynku jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji. Jak podkreślają przedstawiciele funduszu, to właśnie rzetelna ocena potrzeb modernizacyjnych ma być podstawą dobrze zaplanowanych działań. Bon będzie przyznawany przez operatorów programu, czyli głównie gminy, co ma uprościć dostęp do wsparcia i skrócić ścieżkę formalną.

Większa ochrona i kontrola

Zmiany w programie to także odpowiedź na wcześniejsze problemy, między innymi z nierzetelnymi wykonawcami czy błędami w składanych wnioskach. Nowe zasady mają lepiej chronić osoby korzystające z dotacji oraz zapewnić większą kontrolę nad wydat-

kowaniem środków publicznych. W praktyce oznacza to większy nacisk na jakość inwestycji, a nie tylko ich szybkie rozliczenie.

Istotną rolę w nowym modelu mają odegrać samorządy, które jako operatorzy będą wspierać mieszkańców na różnych etapach: od doradztwa, przez pomoc w formalnościach, aż po nadzór nad realizacją przedsięwzięć. To zmiana, która ma zbliżyć program do beneficjentów i ograniczyć ryzyko błędów.

Usprawnienie systemu

Reforma programu Czyste Powietrze ma również usprawnić cały system rozpatrywania wniosków oraz wypłaty środków. W ostatnich miesiącach pojawiały się sygnały o opóźnieniach i zaległościach. Nowe rozwiązania mają zwiększyć przejrzystość i przyspieszyć obsługę programu.

Wprowadzenie zielonego bonu to także sygnał, że większy nacisk kładzie się na kompleksową termomodernizację, a nie pojedyncze działania. Audyt energetyczny pozwala wskazać najbardziej efek-

tywne rozwiązania, co w dłuższej perspektywie przekłada się na realne oszczędności energii i niższe rachunki dla mieszkańców.

Zmiany mają wejść w życie w najbliższym czasie i objąć nowych wnioskodawców. Fundusz podkreśla, że celem reformy jest nie tylko poprawa jakości powietrza, ale też zwiększenie zaufania do programu oraz lepsze wykorzystanie dostępnych środków publicznych.

Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej dystrybuuje środki publiczne, zarówno krajowe, jak i unijne, za pomocą programów priorytetowych. NFOŚiGW tylko w 2026 roku ma do dyspozycji blisko 4 miliardy złotych na finansowanie programów wspierających rozwój samorządów. Są to programy ukierunkowane na gospodarkę wodno-ściekową, gospodarkę odpadami, ale również na poprawę efektywności energetycznej, na przykład budynków takich jak szkoły czy szpitale, ale również na budowę odporności samorządów.

/za: portalsamorzadowy.pl/



Warszawa potrzebuje ponad 600 schronów. Metro nie zapełni tej luki

Warszawa ma metro. Warszawa ma program „Podziemna Tarcza”. Czego nie ma to kompleksowy plan rozmieszczenia obiektów ochrony ludności i rachunku kosztów. Nowa analiza HOLDFORT SA pokazuje, że skala wyzwania jest znacznie większa, niż wynika z oficjalnych komunikatów ratusza, a metro, choć cenny zasób, może rozwiązać problem zaledwie w kilku procentach.

HOLDFORT przeprowadził wstępną analizę zapotrzebowania stolicy na schrony i ukrycia, stosując standard dostępności wynikający z aktualnych przepisów: maksymalnie 500 metrów dojazdu od miejsca stałego pobytu. Wynik jest jednoznaczny – Warszawa potrzebuje co najmniej 619 budowli ochronnych. Należy przy tym zaznaczyć, że miejsca doraźnego schronienia (MDS) nie spełniają tych wymagań i stanowią jedynie uzupełnienie katalogu obiektów zbiorowej ochrony.

Wyznaczona w analizie liczba obiektów to jednak wartość minimalna, wynikająca z rozłożenia równomiernej siatki pokrycia w granicach administracyjnych miasta z pominięciem obszarów bez możliwości zabudowy lub zabudową dopuszczoną do 5%. Rzeczywistość urbanistyczna jest jednak bardziej wymagająca.

– 619 to liczba, którą można narysować na mapie Warszawy, jednak miasto to nie jest siatka na papierze, ale realne bariery architektoniczne, rzeki, zamknięte osiedla i tereny przemysłowe. Gdy weźmiemy pod uwagę rzeczywiste drogi dojazdu i przeszkody urbanistyczne, faktyczna liczba potrzebnych budowli ochronnych będzie znacznie wyższa – mówi Piotr Jarosz, ekspert w dziedzinie planowania infrastruktury ochronnej w HOLDFORT SA

„Podziemna Tarcza” – dobry kierunek, ale nie rozwiązanie problemu

W grudniu 2025 roku prezydent Rafał Trzaskowski ogłosił program „Podziemna Tarcza”. Metro Warszawskie ma zostać przystosowane do pełnienia funkcji schronienia dla ponad 100 tys. osób, a pustki technologiczne przy stacjach takich jak Plac Wilsona czy Bródno mają służyć jako magazyny kryzysowe.

To ruch w dobrym kierunku, ale jak pokazuje analiza HOLDFORT, 39 istniejących stacji metra pokrywa potrzeby miasta w zaledwie kilku procentach. Nawet gdyby każda stacja spełniała normy budowlanej ochronnej, luka pozostałaby ogromna.

Problem jest głębszy, dostownie. Warszawa ma tzw. metro płytkie i jego stacje leżą zwykle od kilku do kilkunastu metrów pod ziemią, a rekord głębokości wynosi zaledwie 23 metry na stacji Nowy Świat-Uniwersytet. Dla porównania metro moskiewskie sięga 84 metrów, a londyńskie ponad 58. To nie jest kwestia prestiżu, lecz fizyki: głębokość decyduje o ochronie przed falą uderzeniową.

Singapur pokazuje, jak to zrobić.

Różnica tkwi w planowaniu

W debacie publicznej metro często przywołuje się jako przykład sprawnego systemu ochrony. Tyle że za każdym razem, gdy pada sformułowanie „metro jako schron”, rozmówcy myślą o Singapurze i popełniają fundamentalny błąd: porównują obiekty zaprojektowane od zera jako budowle ochronne z obiektami, które nigdy takim standardem nie były objęte.

Singapurski system ochrony ludności jest konsekwentnie budowany od 1983 roku, a jego budowę rozpoczęto od podziemnych stacji metra. Dziś w Singapurze funkcję publicznych schronów pełni 59 stacji, z których każda może pomieścić od 3 000 do 19 000 osób. To nie jest efekt spontanicznej decyzji władz, ale skutek czterech dekad konsekwentnego planowania.

Od 1997 roku prawo nakłada tam obowiązek wykonania pomieszczenia ochronnego o standardzie podobnym do polskiego ukrycia w każdym nowym mieszkaniu lub jako wspólne pomieszczenie dla całego piętra, a schrony publiczne powstają obowiązkowo w szkołach i wszystkich budynkach użyteczności publicznej, gdzie na co dzień pełnią inne funkcje.

– Singapur to nie jest historia o metrze. To historia o tym, że decyzję o budowie systemu ochrony ludności podjęto 40 lat temu i konsekwentnie jej

przestrzegano. Każda nowa stacja metra, każde nowe osiedle, każda szkoła od pierwszego szkicu były projektowane z myślą o funkcji ochronnej – mówi Piotr Jarosz.

Potrzebny jest system, nie łatka

Analiza HOLDFORT prowadzi do jednoznacznego wniosku: Warszawa, podobnie jak inne polskie miasta, nie potrzebuje kilku dużych budowli ochronnych. Potrzebuje gęstej, równomiernie rozproszonej sieci obiektów, dostępnych w odległości kilkuset metrów od każdego miejsca zamieszkania. Metro może być jednym z elementów tej sieci, ale nie może być uzasadnieniem dla braku systemowych inwestycji.

– Widzę pewien schemat w polskiej debacie o ochronie ludności: zawsze szukamy jednego, prostego rozwiązania, które wszystko załatwi. W pierwszej kolejności budujemy MDS-y choć są najmniej istotne, a teraz inwestycja w metro. To nie jest myślenie strategiczne. Skuteczny system to setki obiektów, w tym ukrycia i schrony, rozmieszczone równomiernie, gotowe całą dobę, projektowane z myślą o ochronie ludności, a nie adaptowane w pośpiechu, bez całościowego planu i rachunku kosztów – podsumowuje Piotr Jarosz.

Warszawa ma 1,8 miliona mieszkańców i 39 stacji metra. Singapur budował swoją infrastrukturę ochronną przez 40 lat nie dlatego, że nie miał innych pomysłów, ale dlatego, że ochronę ludności wpisał w każdą inwestycję, w każdy budynek, w każde osiedle. To nie był program. To była filozofia. Polska tę filozofię dopiero zaczyna odkrywać i mamy przed sobą wybór: zacząć budować system już dziś, albo za dekadę tłumaczyć, dlaczego znów zabrakło czasu.

/za: analiza HOLDFORT/

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA.

DZIAŁALNOŚĆ, ROZLICZENIA, PODATKI

Eugenia Śleszyńska



KONKURS

Zarządca Roku 2026

– Lider Rynku Nieruchomości

**Tematem tegorocznego konkursu
Zarządca Roku – Lider Rynku
Nieruchomości 2026 jest:**

**„Skuteczne zarządzanie zasobami mieszkaniowymi”
– oparte na technologii (proptech), dbałości o energię
energetyczną oraz na jasnej komunikacji z mieszkańcami.**

Ważne jest nie tylko utrzymanie techniczne budynków, ale także optymalizacja kosztów w coraz większym stopniu uzależniona od cyfryzacji i automatyzacji (proptech), pozwalającej na odejście od dokumentacji papierowej i automatyzację księgowości, monitorowanie m.in. zużycia energii i wody, systemu bezpieczeństwa, a sztuczna inteligencja pomaga analizować urządzenia i przewidywać awarie.

Optymalizacja kosztów utrzymania stała się priorytetem. Inicjowanie przedsięwzięć na rzecz efektywności energetycznej i zrównoważonego rozwoju przez zarządcę (termomodernizacja, OZE, inteligentne opomiarowanie mediów) – to już standard.

Skuteczna realizacja takich inwestycji zależy w dużej mierze od sposobów komunikowania się z mieszkańcami i umiejętności przekazywania informacji.

Skuteczny zarządca więc to nie tylko administrator – to menedżer, gospodarujący nieruchomością, planujący inwestycje, podnoszące jej wartość.

Firmy startujące w konkursie prosimy, by opisały swoje działania (opis + dokumentacja, ilustracje) i ich efekty w kilku blokach tematycznych, takich jak, np. efektywne zarządzanie nieruchomością mieszkaniową, inwestycje proenergooszczędne, czyli działania sprzyjające obniżeniu kosztów energii, ponoszonych przez mieszkańców czy też działania edukacyjne. Szczegóły dotyczące warunków oraz kryteriów stosowanych przy kwalifikowaniu firm znajdują Państwo w regulaminie, a pytania konkursowe w ankiecie dostępnej u opiekuna konkursu – Justyny Nicińskiej.

KONTAKT I ZGŁOSZENIA:

Zgłoszenia do konkursu (ankieta + dokumentacja) przyjmowane są do 30 kwietnia 2026 r. za pośrednictwem
e-mail: saugustynowicz@administrator24.info / jnicinska@medium.media.pl
lub w wersji papierowej dostarczonej na adres Organizatora.

Nadesłane zgłoszenia oceni komisja konkursowa.

Ogłoszenie wyników konkursu i uroczyste wręczenie statuetek laureatom odbędzie się podczas XVI Forum dla Zarządców 17 czerwca 2026 r. w Warszawie*.

Justyna Nicińska

opiekun handlowy konkursu

tel.: 22 810 27 42 | +48 534 920 311
e-mail: jnicinska@medium.media.pl

Regulamin i ankieta konkursowa dostępne na stronie: www.zarzadca-roku.pl
i portalu www.administrator24.info

eprasa.pl bd14a9c6fb

16

FORUM DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

17 CZERWCA 2026, WARSZAWA

**SKUTECZNE ZARZĄDZANIE
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Redakcja miesięcznika „Administrator i Menedżer Nieruchomości”
zaprasza na tegoroczną XVI edycję
Forum dla Zarządców, która odbędzie się
17 czerwca w Warszawie.

Podczas XVI Forum zostaną wręczone*
wyróżnienia w konkursie Lider Rynku
Nieruchomości – Zarządca Roku 2026”.

Więcej informacji o Forum oraz rejestracja:
<https://konferencja.administrator24.info/rejestracja/>

**data i miejsce wręczenia nagród mogą ulec zmianie*

FORUM DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

17 CZERWCA 2026, WARSZAWA

SKUTECZNE ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Organizator:

**REDAKCJA MIESIĘCZNIKA
„ADMINISTRATOR
I MENEDŻER NIERUCHOMOŚCI”**

Kontakt:

Sabina Augustynowicz (zawartość merytoryczna, patronaty)
kom. 606 247 566
e-mail: saugustynowicz@administrator24.info

Aneta Cartailier (zgłoszenia uczestnictwa w XVI Forum)
tel.: 22 512 60 50, kom.: 533 981 839
e-mail: konferencja@medium.media.pl

Redakcja miesięcznika „Administrator i Menedżer Nieruchomości”
zaprasza na tegoroczną, XVI edycję Forum dla Zarządców.

Tematem XVI Forum jest „Skuteczne zarządzanie zasobami mieszkaniowymi”, oparte na technologii (proptech), dbałości o energię energetyczną oraz jasnej komunikacji z mieszkańcami. Ważne jest przecież nie tylko utrzymanie techniczne budynków, ale także optymalizacja kosztów w coraz większym stopniu uzależniona od cyfryzacji i automatyzacji, pozwalającej na odejście od dokumentacji papierowej. Pozwala na automatyzację księgowości, monitorowanie m.in. zużycia energii i wody, systemu bezpieczeństwa, a sztuczna inteligencja pomaga analizować urządzenia i przewidywać awarie.

Optymalizacja kosztów utrzymania stała się priorytetem. Inicjowanie przedsięwzięć na rzecz efektywności energetycznej i zrównoważonego rozwoju przez zarządcę (termomodernizacja, OZE, inteligentne opomiarowanie mediów) – to już standard.

Skuteczna realizacja takich inwestycji zależy w dużej mierze od sposobów komunikowania się z mieszkańcami i umiejętności przekazywania informacji.

Skuteczny zarządca więc, to nie tylko administrator – to menedżer, gospodarujący nieruchomością, podejmujący strategiczne działania techniczne, świadomy tego, że utrzymanie wartości nieruchomości wymaga długoterminowego planowania inwestycji, których się nie zrealizuje bez zgody członków wspólnoty.

Jest jedno ale... Aby zarządca był skuteczny, prawo, do którego stosować się musi, powinno być jasne, ułatwiające poruszanie się na trudnym rynku nieruchomości – w tym w gąszczu przepisów, dotyczących modernizacji i funduszy na nie – oraz dające gwarancję stabilności zawodu. Szczegółowe informacje na temat naszej dorocznej konferencji podamy w późniejszym terminie, ale już dziś zachęcamy do uczestnictwa.

*Organizator zastrzega sobie prawo zmiany programu



Imprezą
towarzystwającą
będzie ogłoszenie
wyników konkursu
**LIDER RYNKU NIERUCHOMOŚCI
– ZARZADCA ROKU 2026**

**ZAPRASZAMY DO UDZIAŁU
W KONKURSIE**

zgłoszenia do 30 kwietnia 2026 r. przyjmuje
Justyna Nicińska

tel. 22 810 27 42, kom. +48 534 920 311
e-mail: jnicinska@medium.media.pl

Więcej informacji: WWW.ZARZADCA-ROKU.PL

Więcej informacji: WWW.KONFERENCJA.ADMINISTRATOR24.INFO

Patronatu udzielił:



KBIN
Konfederacja Budownictwa
i Nieruchomości

**DELEGATURA
MAZOWSZE**
Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami



**STOWARZYSZENIE
PROFESJONALISTÓW RYNKU
NIERUCHOMOŚCI POLSKIEJ
CENTRALNEJ**



NARODOWA
AGENCJA
POSZANOWANIA
ENERGII S.A.

POLISH
FEDERATION
OF REAL ESTATE
PROFESSIONALS
ASSOCIATIONS

POLSKA
FEDERACJA
STOWARZYSZEŃ
ZAWODOWCÓW
NIERUCHOMOŚCIOWYCH

Fala Renowacji
eprasa.pl bd14a9c6fb

ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM



mgr Eugenia Śleszyńska

Zmiany, zmiany, zmiany... Zauważamy także zmiany w przepisach dotyczących budownictwa, aż trudno za tym nadążyć. Nowe przepisy prawa to również nowe obowiązki inwestorów oraz władających istniejącymi obiektami budowlanymi. Nie możemy przy tym powiedzieć, że te liczne zmiany nas nie interesują, ponieważ w razie problemów, nieznajomość przepisów nas nie usprawiedliwi ani nie ochroni. Przyjrzyjmy się zatem zmianom, jakie wraz z 2026 rokiem pojawiły się w Prawie budowlanym i innych ustawach.

Nowy rok to wysyp nowych przepisów, m.in. w zakresie Prawa budowlanego. Przypomnijmy zatem te nowości.

Pierwsza nowelizacja Prawa budowlanego i innych ustaw od dnia 1 stycznia 2026 r.

Od dnia 1 stycznia 2026 r. obowiązuje (wprowadzona ustawą z dnia 9.10.2025 r. o zmianie ustawy o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych oraz niektórych innych ustaw – DzU, poz. 1535), **modyfikacja definicji budowli**. Obecnie są nimi części budowlane biogazowni, biogazowni rolniczej i biometanowni, zaś do fundamentów pod maszyny i urządzenia, które są budowlami zaliczać należy fundamenty pod morskie turbiny wiatrowe oraz stacje elektroenergetyczne zlokalizowane na morzu. Zmiana ma istotne znaczenie dla działania inwestorów przed organami administracji budowlanej.

Zmiany wprowadzone ustawą nowelizującą z dnia 9.10. 2025 r. obejmują przede wszystkim nowelizację **ustawy o OZE**, do której wprowadzono m.in. **nowy rozdział 7b o instrumentach wspierających procesy inwestycyjne instalacji OZE**. Mowa jest w tych przepisach o mapach potencjału OZE. Minister d/s klimatu publikuje w BIP mapy potencjału OZE, w podziale na następujące rodzaje odnawialnego źródła energii: energię wiatru na lądzie, energię wiatru na morzu, energię promieniowania słonecznego, energię geotermalną, hydroenergię, energię otrzymywaną z biogazu, biogazu rolniczego i biometanu. Przy tym bierze on pod uwagę m.in. dostępność energii OZE oraz potencjał wg rodzajów instalacji OZE, przewidywane zapotrzebowanie na energię, oraz dostępność niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci, magazynów energii oraz możliwość budowy lub modernizacji tej infrastruktury.

Ustalono, że w granicach obszarów uwzględnionych na mapach potencjału OZE, objętych MPZP, umożliwiającym lokalizację danego rodzaju instalacji OZE, dopuszcza się odpowiednie wyznaczenie obszarów przyspieszonego rozwoju instalacji OZE. Ma to istotne znaczenie dla inwestorów.

Plan obszarów przyspieszonego rozwoju OZE uchwała sejmik województwa. Ustalono, że do inwestycji rozpoczętych przed dniem wejścia w życie aktualizacji planu obszarów przyspieszonego rozwoju OZE stosuje się plan dotychczasowy. Przez rozpoczęcie inwestycji rozumie się dzień rozpoczęcia robót budowlanych, związa-

nych z inwestycją albo dzień podjęcia wiążącego zamówienia/zobowiązania, gdy taka inwestycja staje się nieodwracalna.

W nowelizacji ustawy ustalono, że prezes URE prowadzi urzędowy rejestr spółdzielni energetycznych działających na obszarach gmin miejskich o nazwie „Wykaz spółdzielni energetycznych”. By umieścić taką spółdzielnię w urzędowym rejestrze muszą być spełnione warunki, określone w ustawie, łącznie, tj.:

- spółdzielnia prowadzi działalność na obszarze gminy wiejskiej lub miejsko-wiejskiej lub na obszarze nie więcej niż 3 tego rodzaju gmin bezpośrednio sąsiadujących ze sobą;
- w przypadku gdy przedmiotem jej działalności jest wytwarzanie:
 - » energii elektrycznej, łączna moc zainstalowana elektryczna wszystkich instalacji OZE nie przekracza 10 MW, a ich sprawność wytwarzania energii elektrycznej umożliwia pokrycie w ciągu roku nie mniej niż 70% potrzeb własnych spółdzielni energetycznej i jej członków,
 - » ciepła, łączna moc osiągalna ciepła nie przekracza 30 MW,
 - » biogazu/biogazu rolniczego, roczna wydajność instalacji nie przekracza 40 mln m³,
 - » biometanu, roczna wydajność wszystkich instalacji nie przekracza 20 mln m³.

Ustalono również w ww. nowelizacji, że spółdzielnia energetyczna w nowym rozumieniu zostanie wpisana przez dyrektora generalnego KOWR (Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa) do dotychczasowego wykazu z dniem wejścia w życie nowelizacji i stanie się spółdzielnią energetyczną, wpisaną do wykazu spółdzielni energetycznych, działającą na obszarach gmin wiejskich i miejsko-wiejskich.

Druga nowelizacja Prawa budowlanego od dnia 1 stycznia 2026 r.

Zmiany wprowadzono ustawą z dnia 04.12.2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (DzU poz. 1847). Zmiany te mają związek z obowiązującą już ustawą o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Nowelizacja ustaliła, że w przypadku obiektu budowlanego – budowli ochronnej, o którym mowa w art. 93–95 ustawy z 5.12.2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć **oświadczenie inwestora** o obowiązku wykonania budowli ochronnej o określonej kategorii odporności i pojemności lub wykonania obiektu w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim tzw. MDS-u (miejsca doraźnego schronienia) albo o braku takiego obowiązku, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, wynikającej z art. 233 §6 Kodeksu karnego.

Ustalono, że składający takie oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o treści: „Jestem świadomy (-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Ustalono również, że w przypadku budowli ochronnej lub obiektu projektowanego na przystosowanie go do funkcji MDS-u zakres i treść projektu budowlanego dla takiego MDS-u powinny uwzględniać warunki ochrony ludności.

Dla przypomnienia: przepisy m.in. art. 93 ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej:

Art. 93 1. W budynkach użyteczności publicznej zapewnia się budowle ochronne, jeżeli jest to uzasadnione potrzebą zapewnie-

nia miejsc schronienia oraz możliwe ze względu na występujące w budynku rozwiązania techniczno-budowlane.

2. Dopuszcza się odstępianie od zapewnienia budowli ochronnej w budynku użyteczności publicznej, jeżeli schronienie przebywających w nim osób zapewnia zlokalizowana w pobliżu inna budowla ochronna.
3. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe warunki wyznaczania budynków użyteczności publicznej, w których zapewnia się budowle ochronne, mając na uwadze konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc w budowlach ochronnych oraz okoliczności, w których można odstąpić od zapewnienia budowli ochronnej w budynku użyteczności publicznej.

Art. 94. Kondygnacje podziemne w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej, projektuje się i wykonuje w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia.

Art. 95. Budowle podziemne położone w granicach administracyjnych miast wykorzystywane do celów transportu, w tym drogowego i szynowego, w szczególności zagłębione obiekty metra, podziemnego tramwaju i kolei podziemnej, projektuje się i wykonuje w sposób zapewniający spełnienie warunków technicznych i warunków technicznych użytkowania dla budowli ochronnej.

Art. 96. dot. obowiązków właściciela i zarządcy budowli ochronnej

1. Właściciel oraz zarządca budowli ochronnej:
 - 1) zapewniają utrzymanie budowli ochronnej w należyтым stanie technicznym;
 - 2) udostępniają budowlę ochronną na cele ochrony ludności na polecenie organu ochrony ludności;
 - 3) współdziałają w przygotowaniu udostępnionej budowli ochronnej do użycia;
 - 4) wyznaczają kierownika budowli ochronnej.
2. W czasie gdy budowla ochronna nie jest użytkowana na cele ochrony ludności i obrony cywilnej, właściciel oraz zarządca mogą wykorzystywać ją w sposób zgodny z przeznaczeniem obiektu, gwarantujący jednak spełnienie przez nią w razie potrzeby funkcji ochronnej, w szczególności przez utrzymywanie sprawności urządzeń technicznych znajdujących się w budowli ochronnej.

Art. 97.

1. W przypadku:
 - 1) przewidywanego wystąpienia klęski żywiołowej,
 - 2) wprowadzenia stanu nadzwyczajnego,
 - 3) czasu wojny – jeżeli jest to uzasadnione rodzajem przewidywanego zagrożenia, właściwy organ ochrony ludności może polecić właścicielowi lub zarządcy udostępnienie budowli ochronnej. Polecenie podlega bezzwłocznemu wykonaniu.
2. Udostępniając budowlę ochronną, właściciel lub zarządca zaprzestaje wykorzystywania jej na cele niezwiązane z ochroną ludności, na okres udostępnienia, chyba że dalsze wykorzystywanie nieruchomości nie utrudnia spełnienia funkcji budowli ochronnej.

W tym samym czasie nastąpiły kolejne zmiany Prawa budowlanego od dnia 7.01.2026 r. dot. robót przy budowlach ochronnych, GINB w piśmie z dnia 29.12.2025 r., DPR.023.7.2024, wyjaśnił znaczenie nowelizacji przepisów prawa budowlanego w zakresie zamierzeń budowlanych związanych z budową budowli ochronnych, następująco:

„Zgodnie z nowymi przepisami do wniosku o pozwolenie na budowę w przypadku obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 93–95 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej – należy dołączyć oświadczenie inwestora o obowiązku wykonania budowli ochronnej o określonej kategorii odporności

i pojemności lub wykonania obiektu budowlanego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia o określonej pojemności albo o braku takiego obowiązku (art. 33 ust. 2 pkt 13). Organ architektoniczno-budowlany przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego sprawdza, czy zostało ono dołączone – art. 35 ust. 1 pkt 3a lit. b PB. Dodatkowo należy zauważyć, że zakres przepisów techniczno-budowlanych został uzupełniony o warunki techniczne dla budowli ochronnych oraz warunki techniczne ich użytkowania i usytuowania, wydane na podstawie art. 115 ustawy z 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (DzU poz. 1907, z późn. zm.) – art. 7 ust. 1 pkt 3.

W tym kontekście należy przypomnieć, że przed wydaniem pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza kompletność projektu zagospodarowania działki oraz jego zgodność z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, natomiast w odniesieniu do projektu architektoniczno-budowlanego sprawdza jego kompletność, zaś sprawdzenie jego zgodności nie obejmuje innych przepisów, niż wymienione w art. 35 ust. 1 pkt 1 PB.

Przepisy ustawy – Prawo budowlane w nowym brzmieniu stosuje się, jeśli przed 7 stycznia 2026 r.:

- 1) został złożony, ale nie rozpatrzony wniosek o pozwolenie na budowę, wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego albo wniosek o zmianę pozwolenia na budowę;
- 2) dokonano zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych, w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę i do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie zgłosił sprzeciwu albo nie upłynął termin na wniesienie sprzeciwu;
- 3) zostało wszczęte, ale nie zostało zakończone postępowanie w sprawie nielegalnych istotnych odstępień;
- 4) zostało wszczęte, ale nie zostało zakończone postępowanie w sprawie naboru na powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.

W stosunku do odwołań od decyzji oraz/lub zażaleń na postanowienia (art. 12 ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw) wniesionych przed 7 stycznia 2026 r. stosuje się przepisy w dotychczasowym brzmieniu.

Dodajmy, że obecnie procedowane są zmiany do ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej (druk nr 2307). Do tej pory nie zakończono procesu legislacyjnego w parlamencie, pod nowelizacją konieczny jest podpis Prezydenta.

Po co ta na szybko przygotowana zmiana ustawy? Otóż, zaraz po wejściu w życie ustawy o ochronie ludności i o bronie cywilnej, organy JST oraz podmioty wskazane w ustawie wskazały na wiele nieprawidłowych i nieprecyzyjnych przepisów, wymagających natychmiastowej poprawy. Stąd w druku nr 2307 projektowane są zmiany obejmujące m.in. przepisy art. 94 ustawy. Zmiana przepisów według projektu w nowym brzmieniu:

„1. Kondygnacje podziemne w budynkach użyteczności publicznej lub budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaże podziemne, jeżeli nie przewidziano w nich budowli ochronnej, projektuje się i wykonuje w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia o pojemności nie mniejszej niż liczba osób równa:

- 1) ilorazowi łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i wskaźnika 20 m² na osobę – w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego,



- 2) ilorazowi powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej na potrzeby użyteczności publicznej i wskaźnika 15 m² na osobę – w przypadku budynku użyteczności publicznej;
- 3) dwukrotności liczby stanowisk postojowych dla samochodów, jeżeli z pkt 1 i 2 nie wynika większa liczba osób – w przypadku garażu podziemnego – przy czym nie większej niż liczba osób równa ilorazowi 75% powierzchni netto kondygnacji podziemnej lub garażu podziemnego i wskaźnika 1,5 m² na osobę.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli:
- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynku jest nie większa niż 4;
 - 2) powierzchnia użytkowa w budynku przeznaczona na potrzeby użyteczności publicznej jest nie większa niż 250 m²;
 - 3) powierzchnia netto garażu podziemnego jest nie większa niż 75 m².
3. Przepisy ust. 1 i 2 odnoszące się do budynku o określonym przeznaczeniu stosuje się również do każdej części budynku o tym przeznaczeniu.
4. W przypadku gdy lokalne uwarunkowania terenowe, w szczególności wielkość działki budowlanej, uniemożliwiają wykonanie miejsca doraźnego schronienia o pojemności określonej zgodnie z ust. 1, właściwy miejscowo wojewoda może – na wniosek inwestora lub właściciela obiektu budowlanego – wyrazić zgodę na zaprojektowanie i wykonanie kondygnacji podziemnej lub garażu podziemnego w sposób umożliwiający zorganizowanie w nim miejsca doraźnego schronienia o mniejszej pojemności.”

Trzecia nowelizacja Prawa budowlanego i innych ustaw (od 7 stycznia 2026 r.)

Nowelizacja ta wprowadziła:

- 1) uproszczone procedury, ponieważ rozszerzono katalog inwestycji wymagających jedynie zgłoszenia budowy, a nie pozwolenia na budowę;
- 2) decyzje WZ będą terminowe, ponieważ począwszy od dnia 1 stycznia 2026 r. nowe decyzje o warunkach zabudowy wygasają po 5 latach, jeśli nie rozpoczęto budowy (tu też czeka nas nowelizacja);
- 3) przepisy ustawy o ochronie ludności w powiązaniu z przepisami Prawa budowlanego, które ułatwiają budowę przydomowych schronów i ukryć doraźnych (do 35 m² powierzchni użytkowej);
- 4) uproszczenia w budowie m.in. magazynów energii, ponieważ bez pozwolenia można będzie budować wolno stojące magazyny energii do 2000 kWh, zbiorniki na deszczówkę do 15 m³ (rolnicze do 30 m³), maszty do 7 m;
- 5) nową zasadę nadzoru inwestora; chodzi o tzw. „żółtą kartkę” dla inwestora, polegającą na tym, że organ nadzoru będzie pouczał inwestora o konieczności usunięcia nieprawidłowości bez natychmiastowego wstrzymywania robót;
- 6) kolejne terminy do cyfrowych dokumentów na platformie e-Budownictwo, chodzi o książki KOB i dzienniki budowy; ustalono, że papierowe dzienniki budowy i papierowe książki KOB będą dopuszczalne do 31.12.2031 roku (obowiązkowa cyfryzacja nastąpi od 1 stycznia 2032 r.).

NOWELIZACJA PB – CZĘŚĆ PAKIETU DEREGULACYJNEGO

Z dniem 7 stycznia 2026 r. weszła w życie nowelizacja Prawa budowlanego, jako część pakietu deregulacyjnego. Główne zmiany to: uproszczenie procedur dla wielu inwestycji (zgłoszenie zamiast pozwolenia na budowę), wprowadzenie 5-letniego terminu ważności warunków zabudowy (WZ) od 1 stycznia 2026 r., oraz regulacje dotyczące schronów przydomowych i mechanizmu „żółtej kartki” w nadzorze budowlanym.

Zmiany wprowadziła także ustawa z dnia 4.12.2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (DzU poz. 1847). Poniżej zakres szczegółowych zmian.

- A.** Do ustawy dodano definicję wiaty, przez którą należy rozumieć budowlę nie w pełni wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, która jest trwale związana z gruntem, posiada fundamenty i dach.
- B.** Do przepisów techniczno-budowlanych według Prawa budowlanego zaliczono warunki techniczne użytkowania i warunki techniczne usytuowania budowli ochronnych, wydane na podstawie ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej.
- C.** Wprowadzono wymóg, by odwołanie od decyzji organu wskazywało dowody uzasadniające żądanie. W przypadku niespełnienia tych wymogów ma zastosowanie art. 64 §2 KPA.
- D.** Ustalono, że nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, budowa:
- wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
 - wolno stojących przydomowych budowli ochronnych o powierzchni użytkowej do 35 m² przeznaczonych do ochrony użytkowników budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami i przyłączami niezbędnymi do ich użytkowania, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
 - wolno stojących kontenerów telekomunikacyjnych o powierzchni zabudowy do 35 m² wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami;
 - kontenerów telekomunikacyjnych o wysokości do 3 m i powierzchni zabudowy do 35 m² wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami;
 - wolno stojących magazynów energii elektrycznej o pojemności nominalnej większej niż 300 kWh i nie większej niż 2000 kWh;
 - kolumbariów na terenie cmentarza o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m² i wysokości nie większej niż 3 m;
 - przepustów o długości nie większej niż 20 m oraz przekroju wewnętrzny nie mniejszym niż 0,85 m² i nie większym niż 3 m²;
 - wylotów do cieków naturalnych;
 - bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o łącznej pojemności większej niż 5 m³ i nie większej niż 15 m³;
 - wież lub masztów Kolejowego Systemu Ruchomej Łączności Radiowej (RMR) służących realizacji zadań zarządcy infrastruktury kolejowej;
 - wolno stojących magazynów energii elektrycznej o pojemności nominalnej większej niż 30 kWh i nie większej niż 300 kWh.
- E.** Określono przypadki budowy niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę i niewymagające zgłoszenia (wszakże jednak zgodności z przepisami art. 5 PB)

Nie wymaga więc decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia budowa:

- bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o pojemności do 5 m³ związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej;
- basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50 m² przy budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz przy budynkach rekreacji indywidualnej;
- obiektów kontenerowych lub urządzeń pomiarowych będących punktem pomiarowym państwowego monitoringu środowiska wraz z ogrodzeniem o wysokości do 2,20 m;

- szatni, zadaszeń lub trybun służących celom sportowym i rekreacyjnym przy obiektach, o których mowa w ust. 1 pkt 20, o powierzchni zabudowy do 25 m² i wysokości do 3 m, przy czym łączna liczba wszystkich tych obiektów budowlanych na działce nie może przekraczać 5/10 000 m² powierzchni działki;
- położonych na terenie rodzinnych ogrodów działkowych;
- basenów o powierzchni nie większej niż 15 m²;
- oczek wodnych o powierzchni do 10 m² i głębokości do 1 m;
- bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o łącznej pojemności nie większej niż 5 m³;
- wolno stojących masztów o wysokości do 7 m: flagowych, bezodciągowych przeznaczonych do instalowania na nich urządzeń radiokomunikacyjnych, urządzeń monitoringu lub urządzeń informacji pasażerskiej – z wyjątkiem masztów sytuowanych na obszarze objętym planem generalnym lotniska użytku publicznego;
- konstrukcji oporowych o wysokości do 0,80 m;
- wolno stojących magazynów energii elektrycznej o pojemności nominalnej do 30 kWh.

F. Dodano przepisy, że w przypadku stwierdzenia, że roboty budowlane są prowadzone w sposób wg art. 50 ust. 1 pkt 4 PB, organ nadzoru budowlanego pouczy inwestora o konieczności ich doprowadzenia do stanu zgodnego z ustaleniami i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym lub w przepisach. Po upływie 60 dni od dnia pouczenia organ sprawdzi, czy doprowadzono roboty do stanu zgodnego z ustaleniami i warunkami. Gdy roboty budowlane nie będą doprowadzone do stanu zgodnego z ustaleniami i warunkami, organ nadzoru budowlanego zastosuje przepisy art. 50–51 PB.

Nowości w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od dnia 7 stycznia 2026 r.

A. Zgodność planu miejscowego z planem ogólnym. W nowelizacji ustalono, że przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się ustalenie w planie miejscowym:

- 1) przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- 2) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- 3) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren, a także 4) spełnienie wymogu art. 13f ust. 4 ustawy.

Z definicji tej (o zgodności planu) wyłączono regulacje, dotyczące stwierdzenia zgodności **planu miejscowego z planem ogólnym** pod względem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie zabudowy śródmiejskiej (nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla strefy planistycznej terenu),

Ustalono przypadki, zgodnie z którymi w planie miejscowym można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Dotyczy to:

- 1) terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej, ponieważ można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego dla strefy danego terenu;

- 2) terenu komunikacji, ponieważ można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział tej czynnej dla strefy danego terenu;
 - 3) terenu infrastruktury technicznej o powierzchni do 100 m², ponieważ można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy, jeżeli istniejące obiekty budowlane umożliwiają ustalenie takiego minimalnego udziału;
 - 4) terenu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy, ponieważ można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział, jeżeli wynika to z potrzeby ochrony tego zabytku;
 - 5) terenu istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej, ponieważ można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony dla strefy planistycznej danego terenu.
- B.** Do oceny zgodności warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, określanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym wprowadzono tożsame odstępstwa jak te, które obowiązują w odniesieniu do oceny zgodności planu miejscowego z planem ogólnym.

Nowości w przepisach planowania przestrzennego

Zgodnie art. 61 ust. 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obecnie obowiązującym, decyzja WZ może być wydana, jeśli planowana inwestycja:

- 1) spełnia warunek „dobrego sąsiedztwa” – oznacza to, że inwestycja musi stanowić kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, w odniesieniu do zabudowy, która istnieje na działce sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej, co planowana inwestycja,
- 2) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub służebność,
- 3) ma zapewniony wystarczający dostęp do uzbrojenia terenu, przy czym uzbrojenie to może być istniejące na dzień wydania decyzji WZ lub dopiero projektowane,
- 4) realizowana ma być na terenie, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (dotyczy to gruntów klas IV–VI oraz gruntów znajdujących w granicach administracyjnych miasta), albo na terenie, który jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu tzw. starych planów miejscowych, obowiązujących przed 1 stycznia 1995 roku,
- 5) jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) nie znajduje się na terenie, który jest objęty zakazem wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, lub w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu wysokiego ciśnienia, lub w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Do 30 czerwca 2026 roku, czyli do dnia, kiedy ostatecznie wygasną w gminach studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązuje powyższa zasada wyznaczania obszaru analizy na potrzeby analizy urbanistycznej. Oznacza to, że we wszystkich postępowaniach wszczętych przed tą datą, obszar analizy musi być wyznaczony bez ograniczeń co do jego maksymalnej wielkości. Po wejściu w życie planu ogólnego decyzja WZ będzie musiała być zgodna z planem ogólnym. Od 1 lipca 2026 roku zmienia się również zasady wyznaczania obszaru analizowanego na potrzeby ustalenia parametrów nowej za-



budowy. Jego wielkość zostanie ograniczona. Tak jak dotychczas obszar analizowany będzie wyznaczany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, jednak nie mniejszej niż 50 m. Jeśli jednak trzykrotność frontu terenu będzie wynosiła więcej niż 200 m, wówczas organ wyznaczy obszar analizy w odległości 200 m.

Wszystkie decyzje o warunkach zabudowy WZ, które zostaną wydane do 30 czerwca 2026 roku pozostaną w mocy po 1 lipca 2026 r. Inwestorzy będą mogli uzyskać na ich podstawie decyzje o pozwoleniu na budowę, chyba że zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bo w takim przypadku decyzje te wygasną.

Nowelizacja od dnia 27 stycznia 2026 r. wprowadzona ustawą z 4.12.2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 2026 r. poz. 24)

Do ustawy dodano regulacje, na podstawie których rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady określania postanowień umów urbanistycznych. Uchwała ta dotyczy wszystkich umów urbanistycznych zawieranych przez gminę i dopuszcza się w niej ustalenie różnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych, biorąc pod uwagę w szczególności rodzaj lub parametry inwestycji głównej.

Od dnia 1 lipca 2026 r. wejdą w życie przepisy dot. Rejestru Urbanistycznego, w którym będą gromadzone informacje i dane przestrzenne. Rejestr umożliwi tworzenie, aktualizację i udostępnianie danych przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W kwietniu br. Rada Ministrów przyjęła projekt zmiany ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Projekt ma na celu ułatwienie wdrażania reformy planowania przestrzennego w Polsce. Chodzi przede wszystkim o:

- wydłużenie terminu na opracowanie nowych planów ogólnych, o co zabiegały gminy,
- cyfrowe dokumenty planistyczne, które zastąpią dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zaproponowane przepisy przyspieszą proces inwestycyjny, poprawią zarządzanie przestrzenią w miastach i gminach, a także umożliwią lepsze wykorzystanie nowych technologii. Jak uzasadniono, dzięki zmianom, reforma planowania przestrzennego stanie się bardziej efektywna i łatwiejsza do realizacji, a samorządy zyskają dodatkowe dwa miesiące na jej pełne wdrożenie.

Najważniejsze rozwiązania

- Termin obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostaje przesunięty o dwa miesiące – do 31 sierpnia 2026 r. Oznacza to, że gminy będą miały więcej czasu na realizację reformy systemu planowania przestrzennego.
- Usprawniona zostaje procedura sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, czyli szczególnej formy planu miejscowego, jak postulowano.
- Wprowadzony zostanie tzw. newsletter planistyczny, czyli system, który umożliwi szybkie przekazywanie informacji o istotnych wydarzeniach dla tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego.
- Zrezygnowano z papierowego składania wniosków o udostępnianie informacji – cała komunikacja będzie odbywać się elektronicznie, co uprości i przyspieszy proces.

- Nowe przepisy mają umożliwić przenoszenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, według reformy, do MPZP i do decyzji WZ.
- Wprowadzone zostanie ograniczenie w wydawaniu decyzji WZ tylko dla osób, które mają prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- Projekty MPZP i innych dokumentów będą mogły być udostępniane w BIP przez dodatkowe trzy miesiące po uruchomieniu Rejestru Urbanistycznego, tj. do dnia 1.10. 2026 r.
- Przesunięty zostanie termin wejścia w życie przepisu rozszerzającego zakres danych przestrzennych dla MPZP oraz termin udostępniania tych danych w Rejestrze Urbanistycznym – o trzy lata, czyli do dnia 1 lipca 2029 r.

Nowości wprowadzone ustawą z dnia 9.10.2025 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw (DzU poz. 1673)

Nowe przepisy wejdą w życie od dnia 3 czerwca 2026 r.

- A. Zaświadczenie wojewódzkiego konserwatora zabytków o dokonaniu zgłoszenia na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wobec którego organ ten nie wniósł sprzeciwu.

W nowych przepisach ustalono, że do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę dot. robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków oraz do zgłoszenia dot. robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków należy dołączyć (alternatywnie do pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków) zaświadczenie tego organu o dokonaniu zgłoszenia na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wobec którego wojewódzki konserwator zabytków nie wniósł sprzeciwu.

- B. Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Po nowelizacji istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępnie także w zakresie zgłoszeń, które są wymagane do dokonania zgłoszenia budowy (art. 29 ust. 1 pkt 1–4 PB), lub przebudowy (art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a PB), oraz instalowania (art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d).

Regulacji tych nie stosuje się w zakresie odstępnie:

- 1) od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępnie zostało uzgodnione pod względem ochrony przeciwpożarowej w trybie tej ustawy, a także
 - 2) od wymagań zawartych w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków albo od treści zgłoszenia dokonanego do tego organu, wobec którego nie wniósł sprzeciwu, jeżeli odstępnie zostało uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- C. Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Zmieniony przepis ustala, że prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo przed dokonaniem zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, uzyskania odpowiednio:
- pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków albo
 - dokonania do wojewódzkiego konserwatora zabytków zgłoszenia prowadzenia robót, wobec którego wojewódzki konserwator zabytków nie wniósł sprzeciwu.

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



ZAKOŃCZENIE SPRAWOWANIA FUNKCJI PRZEZ CZŁONKA ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ



Paweł Puch

prawnik

W przeciwieństwie do małej wspólnoty mieszkaniowej zarządzanej bezpośrednio przez właścicieli lokali, w dużej wspólnocie mieszkaniowej właściciele lokali nie zarządzają nią sami, tylko dokonują wyboru jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami lokali.

Zarząd samodzielnie podejmuje czynności zwykłego zarządu, a czynności przekraczające zwykły zarząd – na podstawie uchwały właścicieli lokali. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Odwołanie członka zarządu

Cały zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali odwołani ze sprawowanej funkcji i nie muszą istnieć żadne przyczyny uzasadniające to odwołanie. Wystarczy, że właściciele podejmą w tej sprawie uchwałę większością głosów liczoną co do zasady wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. Zatem nie jest potrzebna żadna argumentacja dla skuteczności odwołania. Choć najczęściej odwołanie będzie skutkiem określonych zarzutów z reguły co do sprawowania funkcji, to jednak wykazanie później ich bepodstawności nie ma żadnego znaczenia właśnie w związku z tym, że **właściciele mogą odwołać członka zarządu bez żadnych powodów**. Na przykład właściciele odwołali członka zarządu, bo został on oskarżony o gwalt. Spowodowało to u nich taką niechęć do niego, że podjęli taką decyzję. Fakt że ta osoba w postępowaniu karnym została oczyszczona z zarzutów, pozostanie bez żadnego znaczenia. Jej niewinność nie spowoduje prawa żądania przywrócenia funkcji, ani prawa do żadnych innych roszczeń. Jedyne co może nastąpić, to ponowne powołanie jej na członka zarządu, o ile właściciele lokali będą tego chcieli. Ustawa o własności lokali nie ogranicza właścicieli lokali co do sposobu dokonania wyboru zarządu, czy zmian w jego składzie poza tym, że dokonuje się tego w formie uchwały. Właściciele loka-

li mają swobodę odwołania zarządu i powołania nowego oraz czy dokonują go w jednej uchwale. Mogą też w jednej uchwale odwołać zarząd, a w kolejnej uchwale powołać nowy. Mogą też podejmować odrębne uchwały o odwołaniu poszczególnych członków zarządu, a następnie odrębne uchwały o powołaniu każdego nowego członka zarządu wspólnoty. Zatem podstawą zmiany zarządu wspólnoty mieszkaniowej może być jedna uchwała, dwie uchwały, jak i kilka uchwał.

Rezygnacja ze sprawowania funkcji

Jednak nie tylko wspólnota mieszkaniowa ma prawo odwołać członka zarządu lub cały zarząd, ale także członek zarządu ma prawo w każdej chwili zrezygnować ze sprawowania swojej funkcji. Aby członek zarządu z własnej woli przestał zajmować swoją funkcję musi podjąć taką decyzję i oznajmić ją wspólnocie mieszkaniowej. Powinien to zrobić dla celów dowodowych pisemnie i doręczyć zarządowi osobiście lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Z treści jasno powinno wynikać, że członek zarządu rezygnuje ze sprawowanej funkcji oraz czy robi to w trybie natychmiastowym, czy po upływie jakiegoś terminu, na przykład z końcem miesiąca, z końcem roku czy po rocznym zebraniu. Jeżeli rezygnacja nie wskazuje terminu należy uznać, że członek zarządu zrezygnował z dniem złożenia wspólnocie oświadczenia. Rezygnacja członka zarządu ze sprawowania funkcji jest jego indywidualną decyzją, na którą nie musi uzyskać niczyjej zgody, bo wspólnota mieszkaniowa nie może zmusić danej osoby do pełnienia funkcji, zatem nie ma możliwości podjęcia żadnej uchwały w tej kwestii, jak się nieraz błędnie wspólnotom mieszkaniowym wydaje. Na przykład, można spotkać się z raczej absurdalnym stanowiskiem że rezygnacja wymaga uchwały wspólnoty mieszkaniowej, która ją zatwierdza. Z chwilą zakończenia pełnienia funkcji, członek zarządu traci swoje uprawnienia do reprezentowania wspólnoty oraz podejmowania decyzji w jej imieniu. Powinien również przekazać wszelką dokumentację wspólnoty, która znajduje się w jego posiadaniu, nawet

tę, w której tworzeniu sam uczestniczył, bo robił to w imieniu wspólnoty i stanowi ona własność wspólnoty mieszkaniowej. Zakończenie sprawowania funkcji nie zwalnia natomiast automatycznie z odpowiedzialności za działania podjęte w czasie jej pełnienia. Członek zarządu może ponosić odpowiedzialność cywilną wobec wspólnoty za szkody, wynikające z niewłaściwego wykonywania obowiązków. Jediną decyzją jaką wspólnota mieszkaniowa podejmuje w związku z rezygnacją członka zarządu, to uchwała o wyborze nowego członka zarządu. Z tym, że o ile w przypadku zarządu jednoosobowego jest to konieczne to w przypadku zarządu wieloosobowego już nie i zarząd po rezygnacji jednego z członków może też dalej działać w zmniejszonym składzie. Po rezygnacji członka zarządu właściciele lokali muszą zdecydować nie tylko kto no-

**CZŁONEK ZARZĄDU MA
PRAWO W KAŻDEJ CHWILI
ZREZYGNOWAĆ
ZE SWOJEJ FUNKCJI.**

wy wejdzie w skład zarządu wspólnoty, ale i ilu członków zarząd będzie liczył. Choć decyzje te są ze sobą ściśle związane, to jednak przy zmianie zarządu wspólnoty mogą przybrać zupełnie odrębną formę. Możemy mieć bowiem do czynienia ze zmianą całego składu zarządu i powołaniem nowego zarządu w określonym, takim samym ilościowo składzie lub też rezygnacją jednego czy też kilku członków zarządu i wyborem na ich miejsce innych osób lub też rezygnacją jednego czy też kilku członków zarządu bez powołania na ich miejsce innych osób, co powodować będzie zmianę ilości członków zarządu. Można mieć też do czynienia z powiększeniem składu zarządu.

Automatyczne zakończenie sprawowania funkcji

We wspólnocie mieszkaniowej zakończenie sprawowania funkcji przez członka wspólnoty mieszkaniowej może być też związane z kadencyjnością. Właściciele lokali mogą bowiem w uchwale powołującej danego członka do zarządu lub powołującej cały zarząd określić czas, na jaki zostają oni powołani np. 5 lat. Wówczas mamy do czynienia z kadencyjnością i o ile dany członek zarządu nie zostanie wcześniej odwołany na mocy uchwały przez właścicieli lokali lub sam z funkcji nie zrezygnuje, to przestanie być członkiem zarządu automatycznie wraz z upływem okresu kadencji. W przypadku ustalenia we wspólnocie mieszkaniowej takiej kadencyjności sprawowania funkcji, może pojawić się nowa uchwała, przedłużająca sprawowanie funkcji, czyli powołująca daną osobę na kolejną kadencję. Jednak taka kadencyjność we wspólnotach mieszkaniowych występuje dość rzadko, bo trudno znaleźć powód jej wprowadzenia i z reguły członków zarządu wybiera się bez określania jak długo będą sprawować swoją funkcję. Wówczas sprawują ją do czasu, kiedy zostaną przez wspólnotę mieszkaniową odwołani albo do czasu, gdy sami zrezygnują ze sprawowania funkcji. Takim automatycznym jak w przypadku kaden-

cyjności zakończeniem sprawowania funkcji przez członka zarządu jest też jego śmierć. Z oczywistych względów oficjalna data stwierdzenia zgonu będzie datą zakończenia sprawowania funkcji członka zarządu. Jedną z mniej oczywistych przyczyn zakończenia sprawowania funkcji przez członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest jego ubezwłasnowolnienie. Ubezwłasnowolnienie jest instytucją prawa cywilnego, polegającą na ograniczeniu lub całkowitym pozbawieniu osoby fizycznej zdolności do czynności prawnych. Orzeczenie w tym zakresie wydaje sąd, a jego skutki są wiążące dla wszystkich podmiotów, w tym wspólnoty mieszkaniowej. Pełnienie funkcji członka zarządu wymaga zdolności do czynności prawnych, ponieważ wiąże się z podejmowaniem decyzji, mających skutki prawne i finansowe. W związku z tym, w przypadku ubezwłasnowolnienia całkowitego, członek zarządu automatycznie traci możliwość pełnienia funkcji. Kluczowe znaczenie ma chwila uprawomocnienia się orzeczenia sądu o ubezwłasnowolnieniu. To właśnie od daty uprawomocnienia się wyroku dana osoba automatycznie przestaje być członkiem zarządu. Nie jest konieczne podejmowanie uchwały o odwołaniu takiej osoby, choć w praktyce zapewne już samo postępowanie o ubezwłasnowolnienie lub wcześniejsze zachowanie członka zarządu (np. choroba psychiczna) będą powodować jego odwołanie z pełnienia funkcji i wspólnota mieszkaniowa nie będzie czekać na wyrok o ubezwłasnowolnieniu. Czynności prawne dokonane przez członka zarządu przed ubezwłasnowolnieniem co do zasady pozostają ważne. Wątpliwości mogą pojawić się w odniesieniu do czynności dokonanych w okresie, gdy stan zdrowia tej osoby był już znacznie pogorszony, ale nie było jeszcze formalnego orzeczenia sądu, a wspólnota mieszkaniowa w porę nie interweniowała, odbierając tej osobie funkcję. Może to bowiem prowadzić do nieodwracalnych szkód.

 	Wojciech Jan Konieczny PORADNIK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI cz. 2	Autor: Wojciech Jan Konieczny ISBN: 978-83-64094-93-4 Rok wydania: 2025 Oprawa: twarda Producent: Grupa Medium CENA: 95 zł 80 zł DLA PRENUMERATORÓW	
POLECAMY!		DYSTRYBUCJA	
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 niezbędnym 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, środków ochrony, p.poż., protokołów dawczo-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 obowiązki informacyjne dotyczące miejsc ukrycia i schronów w zarządzanych nieruchomościach.		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	
Partnerzy publikacji:			
      			

ZMIANA PRZEPISÓW PO ZŁOŻENIU PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ ODWOŁANIA OD ZMIANY OPŁATY Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO



Agnieszka Żelazna

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

Jak wyjaśnił NSA¹⁾, ponieważ w aktualnym stanie prawnym nie ma zupełnie kompetencji ustawowej dla samorządowego kolegium odwoławczego do rozstrzygania sporów wynikłych na tle zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, to wydanie przez SKO orzeczenia w takiej sprawie skutkowałoby koniecznością stwierdzenia jego nieważności.

Prezydent Miasta oświadczeniem z 2016 r., złożonym na podstawie art. 78 ust. 1 w zw. z art. 73 ust. 2 w zw. z art. 72 ust. 3 pkt 5 i art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²⁾, wypowiedział spółdzielni mieszkaniowej dotychczasową 1% stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Co za tym idzie, użytkownik wieczysty otrzymał propozycję wnoszenia, od dnia 1 stycznia 2017 r., opłaty według stawki wynoszącej 3%. W uzasadnieniu wypowiedzenia wskazano jednocześnie, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej wynoszącej 1% wartości gruntu i ustalenie nowej stawki wynoszącej 3% było związane z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości (nieruchomość wykorzystywana była na cel nie mieszkaniowy), przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowej wartości gruntu.

Z uwzględnieniem powyższego, spółdzielnia już na początku 2017 r. złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek (na podstawie art. 78 ust. 2 i art. 79 UGN), o ustalenie, czy wypowiedzenie dotychczasowej 1% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i zaproponowanie nowej stawki, wynoszącej 3%, było nieuzasadnione, gdyż – jak twierdziła spółdzielnia – nie doszło w tym przypadku do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, uzasadniającej zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Jak wyjaśniała dalej spółdzielnia, przedmiotowe nieruchomości już w momencie oddania w użytkowanie wieczyste posiadały istniejące zagospodarowanie i zabudowę, jak też były wykorzystywane na taki sam cel, jak aktualnie. W tej sytuacji zatem zmiana stawki procentowej była niczym nieuzasadniona.

Postanowieniem wydanym w sprawie w 2022 r. SKO orzekło, że wskutek zmiany stanu prawnego, dokonanego ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw i brakiem przepisów przejściowych, SKO przestało być już właściwe do rozpatrywania wniosków użytkowników wieczystych złożonych na podstawie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 73 ust. 2 UGN (w brzmieniu obowiązującym do dnia 14 sierpnia

2019 r.). Stanowisko to organ podtrzymał przy tym w postanowieniu z 2023 r., wydanym na skutek wniosku spółdzielni o ponowne rozpoznanie sprawy.

Postępowanie przed WSA

Wyrokiem wydanym w sprawie³⁾, właściwy miejscowo Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę spółdzielni mieszkaniowej na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w przedmiocie zwrotu podania.

Zdaniem WSA, **skoro w ustawie z 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw ustawodawca nie zawarł przepisów intertemporalnych odnośnie zastosowania trybu z art. 73 UGN to do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej, należało wprost stosować przepisy ustawy w zmienionym brzmieniu (tj. obowiązującym od dnia 15 sierpnia 2019 r.).**

Jak wyjaśnił przy tym WSA, zasada bezpośredniego działania nowego prawa polega bowiem na tym, że nowe przepisy należy stosować do wszelkich stosunków prawnych i zdarzeń, które powstaną po ich wejściu w życie, jak również tych, które powstały wcześniej, ale nadal – pod ich rządami – trwają. Z uwagi na to, że w nowym stanie prawnym odpadła zupełnie kompetencja ustawowa dla samorządowego kolegium odwoławczego do rozstrzygania sporów wynikłych na tle zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, to – w ocenie sądu administracyjnego I instancji – zasadnie SKO zwróciło spółdzielni mieszkaniowej złożone przez nią podanie z 2017 r., dotyczące żądania rozstrzygnięcia takiego właśnie sporu.

Oczekiwanie zatem przez spółdzielnię mieszkaniową, że SKO „załatwi” merytorycznie sprawę, było niezasadne, gdyż wydanie przez SKO orzeczenia w rozpoznawanej sprawie skutkowałoby koniecznością stwierdzenia jego nieważności.

Skarga kasacyjna

Od powyższego wyroku skargę kasacyjną złożyła spółdzielnia mieszkaniowa, wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie przepisów proceduralnych, a w konsekwencji błędne uznanie, że SKO nie było zobligowane do umorzenia postępowania administracyjnego w związku z bezprzedmiotowością postępowania, wynikającą z braku materialnej podstawy prawnej prowadzenia postępowania w przedmiocie zmiany stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego przed SKO.

Zdaniem spółdzielni, organ II instancji w sposób nieprawidłowy dokonał zwrotu podania spółdzielni w sytuacji, gdy w realiach przedmiotowej sprawy, zaistniały przesłanki do umorzenia postępowania, albowiem postępowanie o zmianę stawki procentowej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu zostało wszczęte przez skarżącą spółdzielnię jeszcze w 2017 r., tj. przed wejściem

¹⁾ por. wyr. NSA z dnia 6 marca 2016 r., sygn. akt I OSK 1141/24.

²⁾ t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 399 ze zm.; dalej: „UGN”

³⁾ por. wyr. WSA w Warszawie z dnia 7 listopada 2023 r., sygn. akt I SA/Wa 1504/23

w życie przepisów ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. *o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw* (a która weszła w życie 15 sierpnia 2019 r.), na mocy której znowelizowano treść UGN, w szczególności jej przepisy art. 73 ust. 2 i art. 73 ust. 2d, stanowiące o tym, że organem właściwym do rozpoznania ww. spraw stał się sąd powszechny z uwagi na miejsce położenia nieruchomości, a nie samorządowe kolegium odwoławcze. Powyższe prowadzić winno zatem do wniosku, że wraz z wejściem powołanych wyżej przepisów w życie, postępowanie przed SKO stało się bezprzedmiotowe i winno zostać zakończone wydaniem decyzji merytorycznej, tj. umorzeniem postępowania.

Jak wyjaśniała dalej spółdzielnia, brak wydania przez SKO – w realiach rozpoznawanej sprawy – decyzji merytorycznej w przedmiocie umorzenia postępowania czyniło swego rodzaju niepewność prawną w przedmiocie aktualnie obowiązującej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto, spółdzielnia podkreśliła, że jej wniosek został złożony na długo przed wejściem w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. *o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw* – stąd też, wniosek ten wpłynął do organu w okresie, gdy SKO jeszcze pozostawało właściwe do rozpoznania przedmiotowego wniosku.

Stanowisko NSA

Po rozpoznaniu wniesionej skargi kasacyjnej, NSA wyrokiem oddalił ją jednakże w całości wskazując, iż skarga ta nie posiadała usprawiedliwionych podstaw.

NSA, w uzasadnieniu zapadłego rozstrzygnięcia, wyjaśnił, że istota rozpoznawanej sprawy sprowadzała się do ustalenia, w jaki sposób Samorządowe Kolegium Odwoławcze powinno było postąpić z wnioskiem spółdzielni mieszkaniowej z 2017 r., z uwagi na wejście w życie (w dniu 15 sierpnia 2019 r.) ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. *o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw*⁴¹, a która to ustawa nie zawierała przepisów przejściowych.

Naczelny Sąd Administracyjny nie podzielił w tym zaś zakresie stanowiska skarżącej kasacyjnie spółdzielni. Jak zauważył, w analizowanej sytuacji nie było rzeczą sporną, że dniu wniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową do SKO wniosku – w trybie art. 78 ust. 2 w zw. z art. 73 ust. 2 UGN – o ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej 1% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości grunтовой i zaproponowanie nowej stawki wynoszącej 3% było nieuzasadnione, organ ten był uprawniony do rozpoznania przedmiotowego wniosku. Sporne było jedynie to, czy w dacie wydawania zaskarżonego postanowienia SKO powinno wniosek ten zwrócić, czy też wydać decyzję o umorzeniu postępowania.

W tym kontekście NSA przypominał, że 15 sierpnia 2019 r. weszła w życie nowelizacja UGN dokonana ustawą z 13 czerwca 2019 r. *o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw*, która zmieniła dotychczasowy sposób rozpoznawania tego rodzaju spraw. Poprzednio (to jest do 15 sierpnia 2019 r.) właściwy organ – w oparciu o przepisy art. 78–81 UGN w poprzednim brzmieniu – wypowiadał pisemnie dotychczasową wysokość stawki procentowej, składając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Wypowiedzenie powinno było przy tym wyjaśniać zaistnienie przestanków uzasadniających aktualizację stawki oraz zawierać pouczenie o możliwości i sposobie zakwestionowania jego prawdziwości (wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości). Od wydanego następnie orzeczenia kolegium przysługiwał sprzeciw, skutkujący

przekazaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Zmieniona wysokość stawki procentowej była z kolei wiążąca od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym dokonano wypowiedzenia.

Aktualnie – na skutek nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. *o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw* – samorządowe kolegium odwoławcze nie jest już organem właściwym do rozpatrywania tego rodzaju wniosków. Ustawodawca uprościł i skrócił bowiem procedowanie w takich sprawach. Na mocy nowych przepisów, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego (aktualizację stawki opłaty rocznej), może wystąpić zarówno użytkownik wieczysty, jak i organ (art. 73 ust. 2 UGN). Właściwy organ przedstawia pisemne oświadczenie zawierające propozycję zmiany celu użytkowania wieczystego, wyznaczając termin na zajęcie stanowiska przez użytkownika wieczystego (nie krótszy niż 2 miesiące od dnia otrzymania pisma). Jeżeli użytkownik wieczysty nie zgadza się z proponowaną zmianą celu użytkowania wieczystego, bądź nie przedstawił stanowiska, organ może wnieść powództwo do sądu powszechnego, właściwego ze względu na położenie nieruchomości (art. 73 ust. 2d UGN). W przypadku z kolei zainicjowania zmiany wnioskiem użytkownika wieczystego, właściwy organ przedstawia pisemne stanowisko w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, użytkownik wieczysty może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości (art. 73 ust. 2e UGN). **W aktualnym stanie prawnym dla rozpatrywania ewentualnego sporu pomiędzy stronami właściwy w omawianym przypadku będzie więc sąd powszechny, gdyż w ustawie z 13 czerwca 2019 r. nie przewidziano w tym zakresie przepisów przejściowych.**

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę rozpatrywanej sprawy, NSA zauważył, iż umorzenie postępowania jest dokonywane decyzją administracyjną – a zatem w przypadku wydania decyzji o umorzeniu postępowania muszą zachodzić przestanki, warunkujące wydanie w danej sprawie decyzji administracyjnej przez uprawniony organ. Owe uwarunkowania formalne są bowiem takie same dla wydania przez określony organ zarówno decyzji materialnoprawnej, jak i formalnej. Jednym z tych uwarunkowań jest zaś to, by organ orzekający był organem właściwym do wydawania w danej kategorii spraw decyzji administracyjnych. Innymi słowy, by orzekający organ posiadał w takich sprawach kompetencje orzecznicze. Brak tych kompetencji powoduje natomiast to, że decyzja wydana w sprawie, w której organ administracyjny nie był właściwy, jest decyzją nieważną.

Stosownie zatem na ten aspekt zwrócił uwagę WSA w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, stwierdzając, że ponieważ w nowym stanie prawnym odpadła zupełnie kompetencja ustawowa dla samorządowego kolegium odwoławczego do rozstrzygania sporów wynikłych na tle zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, to wydanie przez SKO orzeczenia w rozpoznawanej sprawie skutkowałoby koniecznością stwierdzenia jego nieważności – jako wydanego z naruszeniem przepisów o właściwości oraz bez podstawy prawnej.

Z tych powodów więc, SKO w skutek braku w tym zakresie przepisów intertemporalnych, było zobligowane do stosowania w dniu orzekania znowelizowanych przepisów UGN. W tym dniu zaś organ nie był już uprawniony do wydawania żadnych decyzji w przedmiocie wniosku spółdzielni mieszkaniowej wniesionego jeszcze w 2017 r. W takiej sytuacji zatem organ mógł jedynie dokonać zwrotu wniosku.

Z powyższych względów Naczelny Sąd Administracyjny orzekł jak na wstępie. Orzeczenie to jest prawomocne. ■

⁴¹ Dz.U. z 2019 r., poz. 1309

WYMOGI FORMALNE BUDOWY PRZYDOMOWEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW



Aneta Mościcka

prawnik

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, przede wszystkim ich składowania. Urząd może zwolnić inwestora od tego, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód – orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku.

W sprawie rozpoznanej przez WSA w Gdańsku z 11 marca 2026 r. (sygn. akt II SA/Gd 816/25) do kierownika Nadzoru Wodnego w Kwidzynie Państwowego Gospodarstwa Wodnego (dalej: kierownik) wpłynęło zgłoszenie wodnoprawne dwóch inwestorów.

Do wniosku dołączono niezbędne dokumenty. **Urząd pierwszej instancji złożył sprzeciw** od zgłoszenia inwestorów i wskazał, że **teren działki**, na którym planuje się wykonanie drenażu, **znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią**. Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego teren planowanego wykonania drenażu, służącego do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód, znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

Zdaniem urzędu **przydomowa oczyszczalnia ścieków powinna być uznana za urządzenie budowlane** w sytuacji, **kiedy jej budowa jest objęta pozwoleniem na budowę np. domu jednorodzinnego**. Jeżeli zaś sprawa dotyczy nowopowstałego obiektu w postaci przydomowej oczyszczalni ścieków należy obiekt ten traktować jako obiekt budowlany.

Zdaniem kierownika, **lokalizacja przydomowej oczyszczalni ścieków** – obiektu budowlanego, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, **wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego**, o którym mowa w art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa wodnego.

Urząd drugiej instancji, do którego odwołali się inwestorzy stwierdził, że **zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego planowana lokalizacja przydomowej oczyszczalni ścieków** wraz z drenażem rozsączającym **znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% od rzeki. Dyrektor wskazał, że lokalizowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią urządzeń wodnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód, na terenie działki zgodnie z art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa wodnego, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Inwestorzy złożyli skargę do WSA w Gdańsku.

Błędna interpretacja?

Zdaniem inwestorów, urzędy obu instancji błędnie oceniły podstawę ich wniosku. Wskazali, że zgłoszenie wodnoprawne na podstawie art. 394 ust. 1 pkt 13 Prawa wodnego dokonano na wykona-

nie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód, tj. drenażu rozsączającego ścieki oczyszczone na terenie działki, a nie na urządzenie budowlane, jakim jest przydomowa biologiczna oczyszczalnia ścieków. Jednocześnie na części działki, zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego, znajduje się obszar, na którym istnieje prawdopodobieństwo powodzi wynoszące 1%.

Inwestorzy podali, że uzyskali zwolnienie z zakazu gromadzenia ścieków w planowanej przydomowej oczyszczalni ścieków (art. 77 ust. 3 Prawa wodnego), przez co **wszelkie zakazy dotyczące gromadzenia ścieków na terenie zagrożenia powodzią już nie dotyczą tej sprawy**. Inwestorzy zwrócili uwagę, że w decyzji z 20 stycznia 2025 r. Dyrektor RZGW w Gdańsku PGW Wody Polskie zwolnił od zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód; w decyzji tej brak jest wytycznych nakazujących uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Ponadto urząd był stroną w postępowaniu dotyczącym uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i powinien wskazać swoje wymogi dotyczące ustalenia decyzji o warunkach zabudowy. W decyzji zwalniającej z zakazu również brak wytycznych dotyczących uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

WSA w Gdańsku oddała skargę

WSA w Gdańsku oddalił skargę inwestorów. W uzasadnieniu wyroku sąd podkreślił, że działka inwestorów mieści się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% od rzeki.

Przydomowa oczyszczalnia ścieków w orzecznictwie

W orzecznictwie wskazuje się, że **przydomowa oczyszczalnia ścieków**, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, **jest urządzeniem budowlanym** w rozumieniu art. 3 pkt 9 tej ustawy. Orzekł tak np. NSA w wyroku z 8 grudnia 2017 r. (sygn. akt II OSK 634/16). W orzecznictwie wskazuje się również, że przydomowa oczyszczalnia ścieków powinna być uznana za urządzenie budowlane w sytuacji, kiedy jej budowa jest objęta pozwoleniem na budowę, dotyczącym konkretnego obiektu budowlanego, którym najczęściej będzie dom jednorodzinny. W omawianej sprawie nie zachodzi jednak taka sytuacja, gdyż skarżący uzyskali decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie przydomowej oczyszczalni ścieków. Skoro sprawa dotyczy nowopowstałego obiektu w postaci przydomowej oczyszczalni ścieków należy obiekt ten traktować jako obiekt budowlany.

W omawianej sprawie urzędy wydały decyzję na podstawie art. 77 Prawa wodnego, który stanowi, że na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania (ust. 1 pkt 3). Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód (ust. 3).

Podsumowując sąd stwierdził, że wydane w sprawie decyzje nie naruszają żadnych przepisów Prawa wodnego.

**Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku
z 11 marca 2026 r. (sygn. akt II SA/Gd 816/25)**

PROOF - TECH

HYDRONYLON®

Nowoczesny i najpopularniejszy
system renowacji dachów płaskich

HYDRONYLON®
POLSKI
PRODUKT

VAT OD DOSTAWY DOMKU PREFABRYKOWANEGO WRAZ Z TRANSPORTEM I MONTAŻEM NA DZIAŁCE KLIENTA

**Aneta Mościcka**

prawnik

Elementem dominującym świadczenia będzie dostawa towaru – domku prefabrykowanego, natomiast pozostałe czynności, np. transport, montaż to czynności pomocnicze, ponieważ są jedynie środkiem do zrealizowania głównego świadczenia. Oznacza to konieczność jednolitego opodatkowania wszystkich czynności wchodzących w skład tego świadczenia, zgodnie z elementem głównym (dominującym) – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 11 lutego 2026 r. (sygn. 0111-KDSB1-2.440.416.2025.5.MD) podatnik (spółka) złożył wniosek o wydanie interpretacji w sprawie stawki VAT. Chodziło o dostawę domku prefabrykowanego wraz z jego transportem i montażem na działce klienta.

23 proc. czy 8 proc. VAT?

Spółka zajmuje się między innymi produkcją, dostawą i montażem domków prefabrykowanych, wykonanych z drewna. Domki są sklasyfikowane pod symbolem 1110 PKOB. Domki są sprzedawane przy założeniu, że grunt będzie własnością kupującego. Spółka jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem VAT.

Klienci spółki mają szeroki wachlarz wyboru usług dodatkowych. Spółka może dostarczyć domki jako elementy domu wraz z usługą montażu i transportu [spółka dokonuje dostawy wraz rozładunkiem oraz montażem (udział dostawy domku (83%), transport (2%), montaż (15%)].

Intencją klienta przy zawarciu umowy z wnioskodawczynią jest dostawa domku. Podstawowym celem klienta jest zaspokojenie jego potrzeb związanych z zamieszkaniem i odpoczynkiem poprzez zapewnienie sobie miejsca do spędzania wolnego czasu (po pracy lub w trakcie dłuższych przerw od pracy), czy też urlopu. Wnioskodawczyni dokonuje sprzedaży na rzecz klientów domków, które mogą być wykorzystane jako domy letnie, leśniczówki, domki wypoczynkowe, a także domy całoroczne mieszkalne.

Aktualnie spółka stosuje do powyższych czynności podstawową stawkę podatku od towarów i usług w wysokości 23%. Niemniej uważa, że usługa winna być opodatkowana zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług według stawki 8%, ponieważ jej efektem będzie – w zależności od przypadku budowa lub dostawa budynków stanowiących obiekty budowlane – możliwość zaspokojenia potrzeb

mieszkaniowych kupującego, a tym samym będą one objęte społecznym programem mieszkaniowym.

Zgodnie bowiem z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT, opodatkowaniu tym podatkiem podlega między innymi odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Przez dostawę towarów rozumie się przeniesienie prawa do rozporządzania towarami jak właściciel.

Z uwagi na fakt, że ustawa o podatku od towarów i usług oraz przepisy wykonawcze do niniejszej ustawy nie zawierają definicji budynku, należy posłuszkować się w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zatem przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundament i dach.

Przepisy ustawy o podatku od towarów i usług nie definiują pojęć budowa, remont, modernizacja, termomodernizacja, przebudowa oraz roboty budowlane, dlatego też w tym zakresie należy odwołać się do przepisów Prawa budowlanego. Zgodnie z jego art. 3 pkt 6, przez budowę należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego. Natomiast przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego (pkt 7 ww. artykułu).

8 proc. stawka VAT – od czego zależy?

Warunkiem zastosowania stawki 8% na podstawie art. 41 ust. 12 ustawy o VAT jest spełnienie dwóch przesłanek. Po pierwsze zakres wykonywanych czynności musi dotyczyć budowy, przebudowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji budynków lub ich dostawy. Po drugie, budynki lub ich części, których dotyczą wyżej wymienione czynności, muszą być zaliczane do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym. Niespełnienie chociażby jednej z wyżej wskazanych przesłanek powoduje, że transakcja nie może korzystać z preferencyjnej stawki podatku 8%.

Zdaniem spółki w celu wykonania świadczenia złożonego konieczne jest:

- import domku jako konstrukcji prefabrykowanej,
- składowanie konstrukcji w siedzibie spółki,
- sprzedaż w siedzibie spółki lub poprzez sieć internet,
- transport konstrukcji z zakładu na działkę, na której ma zostać posadowiony,
- rozpakowanie i montaż na działce, na której ma zostać posadowiony.

W ocenie podatnika wszystkie wymienione czynności w aspekcie gospodarczym tworzą jedną całość nabywaną nierozłącznie.

Jednolite opodatkowanie wszystkich czynności

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał, że dostawa domku prefabrykowanego wraz z jego transportem i montażem na działce klienta – są ze sobą tak ściśle powiązane, że obiek-



tywnie tworzą w aspekcie gospodarczym jedną całość, której rozdzielenie miałoby sztuczny charakter. Poszczególne czynności wykonywane przez podatnika w ramach przedmiotowego świadczenia będą prowadzić do realizacji jednego, określonego celu jakim jest dostawa domku wraz z usługą transportu i montażu. Z punktu widzenia nabywcy świadczenie stanowi jedną, nierozzerwalną całość.

W przypadku świadczeń kompleksowych (złożonych), jeżeli elementem dominującym w ramach danej transakcji będzie wydanie towaru w celu przeniesienia prawa do rozporządzania nim jak właściciel, zaś pozostałe czynności będą miały charakter pomocniczy lub uboczny wówczas transakcja taka powinna, co do zasady, być traktowana jako dostawa towarów, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o VAT. Natomiast w przypadku, gdy istotą transakcji będą inne (niż dostawa towaru) czynności to – mi-

mo, że w ramach takiej transakcji może także wystąpić wydanie towaru – powinna być ona traktowana jako świadczenie usług.

Elementem dominującym świadczenia będzie dostawa towaru – domu prefabrykowanego, natomiast pozostałe czynności wykonywane w ramach przedmiotowego świadczenia, tj. transport oraz montaż przygotowanych elementów, należy uznać za czynności pomocnicze, ponieważ są jedynie środkiem do zrealizowania głównego świadczenia. Oznacza to konieczność jednolitego opodatkowania wszystkich czynności wchodzących w skład tego świadczenia, zgodnie z elementem głównym (dominującym).

**Interpretacja Dyrektora Krajowej
Informacji Skarbowej z 11 lutego 2026 r.
(sygn. 0111-KDSB1-2.440.416.2025.5.MD)**

SKUTKI PODATKOWE ODDANIA MIESZKANIA NA WYNAJEM, PRZY ZAKUPIE KTÓREGO SKORZYSTANO Z ULGI MIESZKANIOWEJ W PIT



Aneta Mościcka

prawnik

Sam fakt tymczasowego wynajęcia przez podatnika mieszkania, ze względu na zaistniałą sytuację życiową, nie wyklucza możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej w PIT. Ustawa o PIT nie precyzuje, że własne cele mieszkaniowe muszą być realizowane nieprzerwanie, ani od razu po nabyciu mieszkania, mogą więc być realizowane także w dłuższym horyzoncie czasu (wieloletnim) – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji podatkowej z 2 stycznia 2026 r. (sygn. 0115-KDIT1.4011.866.2025.1.AS) podatnik zamieszkał ze swoją partnerką (wtedy jeszcze narzeczoną – małżeństwo zawarł w 2019 r.) w mieszkaniu należącym wtedy do jego rodziców. Po ponad trzech latach wspólnie z żoną zdecydował o wyprowadzeniu się z tego mieszkania i wynajęciu go.

W latach 2019–2022 w mieszkaniu rodziców zamieszkiwał brat podatnika, a w 2022 r. rodzice zdecydowali o przekazaniu tegoż mieszkania podatnikowi w darowiźnie. Podatnik wynajął je, a następnie w październiku 2022 r. sprzedał. W tym samym miesiącu za pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania kupił blisko miejsca swojej pracy mieszkanie, które wyremontował. Po remoncie żona podatnika stwierdziła, że jest za małe i odmówiła wprowadzenia się do niego. Żona zamieszkała w wynajętym mieszkaniu, a podatnik zamieszkiwał częściowo z nią, albo w wynajętym mieszkaniu.

Następnie w lipcu 2025 r. podatnik z żoną kupili dom, do którego się wprowadzili. W związku z tym ponosi wysokie koszty utrzymania mieszkania i domu oraz raty kredytu na dom. Chciałby więc ponownie wynająć wskazane wyżej mieszkanie (obecnie nie jest wynajmowane) na pewien czas, aby ułatwić sobie finansowanie kredytu hipotecznego. Jednocześnie nie minęło jeszcze 5 lat od skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

Mieszkanie było wykorzystywane na własne cele mieszkaniowe w okresie: październik 2022 – styczeń 2023, lipiec – wrzesień 2023, lipiec 2024 – lipiec 2025 oraz nadal od chwili obecnej przez część tygodnia roboczego. W przyszłości podatnik zamierza także korzystać z tego mieszkania, do realizacji własnych celów mieszkaniowych. Własny cel mieszkaniowy był realizowany w sposób ciągły, a przerwy miały charakter tymczasowy i wyjątkowy.

Podatnik chciał wiedzieć, czy może oddać w najem swoje mieszkanie bez obawy o utratę zastosowanej ulgi mieszkaniowej i bez konieczności zapłaty podatku od sprzedaży mieszkania.

Zdaniem podatnika...

Jego zdaniem wynajem mieszkania nie będzie powodował utraty prawa do zastosowanej ulgi mieszkaniowej i nie będzie powodował konieczności zapłacenia podatku od sprzedaży mieszkania. Podatnik podkreślił, że mieszkanie było już przez niego zamieszkiwane trzykrotnie w okresie od jego nabycia przez czas łączny przez prawie dwa lata, a więc doszło już do zrealizowania własnych celów mieszkaniowych, a ustawa o PIT nie precyzuje, ile ma trwać realizacja własnych celów mieszkaniowych. Nieprzewidziana zmiana sytuacji życiowej opisana wcześniej nie może jednocześnie uniemożliwiać korzystania z własnego majątku zgodnie z bieżącymi potrzebami.

Oddanie w najem mieszkania na pewien czas nie przekreśla możliwości późniejszej realizacji własnych celów mieszkaniowych w tym mieszkaniu w kolejnych latach. Ustawa o PIT nie precyzuje, że własne cele mieszkaniowe muszą być realizowane



nieprzerwanie, od razu po nabyciu mieszkania. Mogą więc być realizowane także w dłuższym horyzoncie czasu (wieloletnim).

Podatnik zakłada, że po spłacie kredytu hipotecznego na dom zakupiony wspólnie z żoną z całą pewnością będzie wykorzystywał zakupione mieszkanie w dalszym ciągu na własne cele mieszkaniowe, przeznaczając je np. do nocowania pomiędzy dniami w pracy, czy w weekendy. Ponadto, wskazał on, że ugruntowana linia wyroków sądów administracyjnych oraz interpretacji podatkowych wskazuje, że oddanie mieszkania w najem nie powoduje utraty prawa do ulgi mieszkaniowej oraz konieczności zapłaty podatku. Dotychczas wydane interpretacje, jak i orzeczenia sądowe wskazują, że tymczasowe oddanie mieszkania w najem nie przekreśla prawa do ulgi mieszkaniowej, ponieważ własne cele mieszkaniowe realizuje się w dłuższym horyzoncie czasu.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Stanowisko KIS w sprawie

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wskazał, że z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT wynika, że **podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego**

zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT **własne cele mieszkaniowe**. Zawarte w tym przepisie wyliczenie wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia, ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

Tym samym nie zaspokaja swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która np. nabywa kolejne nieruchomości w celach prowadzenia inwestycji w postaci remontu i późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego.

Wskazując jako cel mieszkaniowy nabycie lokalu mieszkalnego ustawa nie określa, kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, aby zrealizować cel mieszkaniowy. Zatem może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy nabył go w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizował, realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Zdaniem Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej sam fakt tymczasowego wynajęcia przez podatnika tego mieszkania, ze względu na zaistniałą sytuację życiową, nie wyklucza możliwości skorzystania z omawianej ulgi mieszkaniowej z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji podatkowej z 2 stycznia 2026 r. (sygn. 0115-KDIT1.4011.866.2025.1.AS)

OPODATKOWANIE VAT A PRZENIESIENIE PRAWA DO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO



Aneta Mościcka

prawnik

Odpłatne przeniesienie prawa do korzystania z miejsca postojowego, znajdującego się w garażu podziemnym wielostanowiskowym podlega opodatkowaniu według stawki podatku od towarów i usług w wysokości 23% – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 6 lutego 2026 r. (sygn. 0111-KDSB1-2.440.433.2025.4.ES) podatnik złożył wniosek o wydanie interpretacji w zakresie opodatkowania VAT usługi. Chodziło o odpłatne przeniesienie prawa do korzystania z miejsca postojowego, znajdującego się w garażu podziemnym wielostanowiskowym.

Podatnik jest deweloperem. Po wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego sprzedaje mieszkania. Podatnik miał wątpliwości w sprawie opodatkowania VAT sprzedaży prawa

do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w sytuacji, gdy nabywca mieszkania kupuje najpierw od niego samodzielny lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a następnie nabywa prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego.

Związki pomiędzy prawem do korzystania z miejsca postojowego, a prawem do lokalu oraz udziałem w nieruchomości wspólnej

Miejsce postojowe stanowi część nieruchomości wspólnej, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi przede wszystkim prawo własności nieruchomości zabudowanej, na której posadowiony jest budynek oraz części i elementy budynku, a także urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Podatnik chciał wiedzieć, czy sprzedaż prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w okolicznościach opisanych w niniejszym wniosku jest opodatkowana stawką podatku VAT w wysokości 8%.

W ocenie dewelopera nie ma znaczenia fakt, że zawarcie umowy przyznającej prawo do wyłącznego korzystania z czę-



ści nieruchomości wspólnej w postaci określonego miejsca postojowego następuje później aniżeli zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Decydujące znaczenie ma tutaj bowiem funkcjonalny związek miejsca postojowego z lokalem mieszkalnym. Prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego zlokalizowanego w części nieruchomości wspólnej nie może bowiem być przedmiotem odrębnego obrotu w tym sensie, że nie może zostać przyznane podmiotowi nie posiadającemu prawa udziału w nieruchomości wspólnej, a więc nie może zostać przyznane podmiotowi niebędącemu właścicielem lokalu.

W ocenie podatnika sprzedaż prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego jest tak ściśle związana z lokalem mieszkalnym oraz udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym z własnością tego lokalu, że obiektywnie w sensie gospodarczym tworzą one jedną całość, której rozdzielenie miałoby sztuczny charakter. Dlatego też sprzedaż tego prawa jest świadczeniem jednolitym (kompleksowym), z pierwotną dostawą lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji podlega opodatkowaniu VAT na zasadach właściwych dla dostawy lokalu mieszkalnego, bez względu na to, czy dostawa miejsca postojowego odbyła się na podstawie jednego aktu czy dochodzi do niej w okresie późniejszym, co skutkuje zmianą pierwotnego aktu.

Zdaniem podatnika sprzedaż prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w okolicznościach opisanych w niniejszym wniosku jest opodatkowana stawką podatku VAT w wysokości 8%.

W omawianej sprawie usługa będąca przedmiotem wniosku podatnika nie podlega klasyfikacjom wskazanym w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług.

Zdaniem KIS: Przepisy ustawy nie przewidują obniżonej stawki podatku dla tej usługi

Usługa odpłatnego przeniesienia prawa do korzystania z miejsca postojowego, znajdującego się w garażu podziemnym wielostanowiskowym, stanowić będzie prawo majątkowe, które nie wywołuje skutków w sferze praw rzeczowych, a reguluje wyłącznie stosunek zobowiązaniowy. Umowa pozwala współwłaścicielowi na wyodrębnienie części nieruchomości, która będzie tylko do jego użytku. Współwłaściciel, zgodnie z postanowieniem umowy, może samodzielnie posiadać oraz użytkować wydzie-

loną część nieruchomości. Podział ten nie powoduje skutków w sferze praw rzeczowych współwłaścicieli, kształtuje się pomiędzy nimi wyłącznie stosunek zobowiązaniowy. Nie jest możliwa sprzedaż miejsca postojowego stanowiącego część wspólnej nieruchomości, dlatego określa się wyłącznie prawo do korzystania z takiego miejsca poprzez wpis w umowie.

W omawianej sprawie odpłatne przeniesienie prawa do korzystania z miejsca postojowego, znajdującego się w garażu podziemnym wielostanowiskowym stanowi świadczenie usług w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy o VAT. Jest to transakcja ekwiwalentna – świadczenie w zamian za wynagrodzenie, której skutkiem jest zmiana umownego zakresu współposiadania przez współwłaścicieli należącej do nich rzeczy wspólnej. Przedmiotem wniosku więc jest odpłatne przeniesienie prawa do korzystania z miejsca postojowego, znajdującego się w garażu podziemnym wielostanowiskowym. Podczas transakcji dokupienia prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym nie następuje jego sprzedaż, zmienia się (określa) wyłącznie sposób korzystania przez nabywcę z części wspólnej.

Biorąc więc pod uwagę cechy charakterystyczne oraz cel omawianej usługi brak jest możliwości sklasyfikowania jej jako jednej z usług wymienionych w art. 41 ust. 12 ustawy o VAT. Usługa odpłatnego przeniesienia prawa do korzystania z miejsca postojowego, znajdującego się w garażu podziemnym wielostanowiskowym przez innego współwłaściciela nieruchomości nie stanowi bowiem dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji, przebudowy lub robót konserwacyjnych wskazanych w art. 41 ust. 12 ustawy o VAT. Przepisy ustawy nie przewidują obniżonej stawki podatku dla tej usługi.

W związku z powyższym, usługa – odpłatne przeniesienie prawa do korzystania z miejsca postojowego, znajdującego się w garażu podziemnym wielostanowiskowym – podlega opodatkowaniu według stawki podatku od towarów i usług w wysokości 23%, na podstawie z art. 41 ust. 1 i ust. 13 ustawy w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT.

Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 6 lutego 2026 r. (sygn. 0111-KDSB1-2.440.433.2025.4.ES)



prowadząca:
Eugenia Śleszyńska



SZKOLENIE ONLINE

Termin: 19 maja 2026 r.
Czas trwania: 9.00-14.00

Program i zapisy:
szkolenia.administrator24.info

NOWE PRZEPISY I NOWE OBOWIĄZKI WSPÓLNOTY W OBSŁUDZE TECHNICZNEJ BUDYNKU

CZY KOREKTY PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI PODNOSZĄ CZYNSZE?

– co naprawdę kryje się za dopłatami w service charge?



Wojciech Pławiak

radca prawny i doradca podatkowy, specjalizuje się w sporach podatkowych i podatku od nieruchomości. Partner Zarządzający w kancelarii LITIGATO

Zmiany obowiązujące od 2025 r. uruchomiły falę korekt podatku od nieruchomości, a wraz z nią wróciło pytanie, które może budzić duże emocje po obu stronach umowy najmu: kto finalnie zapłaci za dopłaty sięgające nawet kilku lat wstecz?

Właściciele biurów, parków handlowych i magazynów coraz częściej analizują, czy takie kwoty można ująć w service charge. Dla najemców oznacza to potencjalny wzrost kosztów eksploatacyjnych, dla wynajmujących – ryzyko sporów i błędów w rozliczeniach.

Rosnąca liczba korekt podatku od nieruchomości, związana m.in. ze zmianami obowiązującymi od 2025 r., coraz częściej trafia na agendę właścicieli nieruchomości komercyjnych. W praktyce oznacza to konieczność dopłat podatku – często za kilka lat wstecz. Naturalnie pojawia się więc pytanie: czy takie koszty można przenieść na najemców w ramach opłat eksploatacyjnych (service charge)? To jeden z najbardziej praktycznych problemów, z jakimi dziś mierzy się rynek nieruchomości. Mówimy o realnych pieniądzach i o rozliczeniach, które dotyczą zarówno właścicieli, jak i najemców.

Dlaczego temat wraca właśnie teraz

Samorządy coraz aktywniej weryfikują powierzchnie użytkowe oraz klasyfikację budowli. W efekcie przedsiębiorcy otrzymują decyzje skutkujące korektami deklaracji podatkowych i obowiązkiem dopłaty podatku – nierzadko za kilka lat wstecz. Dla właścicieli obiektów komercyjnych oznacza to często kilkuset tysięcy zaległości. Problem polega na tym, że okresy, których dotyczy dopłata, są już dawno rozliczone – zarówno po stronie wynajmującego, jak i najemców. W tym kontekście kluczowe staje się ustalenie, czy dopłata podatku może zostać ujęta jako bieżący koszt eksploatacyjny.

Co naprawdę wynika z umowy najmu?

Większość profesjonalnych umów najmu przewiduje, że najemca ponosi – proporcjonalnie – koszty podatku od nieruchomości w ramach service charge. Co istotne, definicja podatków obejmuje zazwyczaj nie tylko kwoty pierwotnie zadeklarowane, ale również te wynikające z decyzji organów podatkowych. To pozornie techniczny zapis, ale w praktyce ma ogromne znaczenie. Obejmuje także sytuacje, gdy organ po latach kwestio-

nuje wcześniejsze rozliczenia. Podatek – nawet jeśli został błędnie zadeklarowany – był należny już w tamtym okresie. Dopłata nie jest więc nowym kosztem, tylko uzupełnieniem prawidłowego poziomu obciążenia. To fundamentalna różnica z punktu widzenia rozliczeń z najemcami.

Kiedy rozliczyć dopłatę – moment kluczowy

W praktyce umowy najmu przewidują roczne rozliczenia kosztów eksploatacyjnych. Wynajmujący przedstawia zestawienie wydatków za dany rok, a najemca ma możliwość jego weryfikacji. W przypadku korekty podatku kluczowy jest moment faktycznego poniesienia kosztu. Choć dopłata dotyczy lat ubiegłych, koszt powstaje dopiero w momencie jego zapłaty. To wtedy staje się realnym wydatkiem wynajmującego. Oznacza to, że dopłatę można ująć w bieżącym rozliczeniu service charge – bez konieczności cofania się i korygowania wcześniejszych lat.

Czy to ukryty wzrost kosztów dla najemców?

Z perspektywy najemców temat budzi naturalne emocje – dopłata może być odczuwalna finansowo. Jednak ekonomicznie mechanizm ten ma swoje uzasadnienie. Gdyby podatek był od początku zadeklarowany prawidłowo, najemcy płaciliby wyższe zaliczki już w poprzednich latach. W praktyce najemcy korzystali więc z niższych kosztów, a dopłata jedynie wyrównuje faktyczne obciążenie.

Istotne jest również to, że w większości przypadków właściciel może refakturować wyłącznie sam podatek – bez odsetek, które pozostają po jego stronie.

Jak podejść do rozliczenia w praktyce?

Aby uniknąć sporów i zapewnić transparentność, kluczowe jest odpowiednie przygotowanie procesu.

Podstawą jest dokładna analiza umowy najmu – powinna ona

obejmować również podatki wynikające z decyzji organów. Równie ważne jest przygotowanie jasnego uzasadnienia dla najemców, wraz z dokumentacją, taką jak decyzja podatkowa czy dowód zapłaty. Jak podkreśla, komunikacja ma tu kluczowe znaczenie. Najemcy powinni jasno rozumieć, że dopłata nie jest sankcją, lecz elementem standardowych kosztów eksploatacyjnych.

Korekta podatku od nieruchomości nie oznacza automatycznie konieczności cofania rozliczeń service charge. W praktyce dopłata może zostać ujęta jako bieżący koszt eksploatacyjny – zgodnie z zapisami większości umów i zasadą proporcjonalnego podziału kosztów. Dla rynku oznacza to jedno: korekty podatkowe nie tyle podnoszą czynsze, co korygują ich rzeczywisty poziom. Kluczowe pozostaje jednak jedno – właściwe przygotowanie rozliczeń i transparentna komunikacja z najemcami. 

**JEŚLI NAJEMCY KORZYSTALI
Z NIŻSZYCH KOSZTÓW,
TO PÓŹNIEJSZA DOPŁATA
JEDYNI WYRÓWNUJE
FAKTYCZNE OBCIĄŻENIE.**

/inf. pras. LITIGATO; www.litigato.pl/



EKODOTACJE 2026

– WSPARCIE DLA DOMU I FIRMY

Rosnące ceny energii i zmieniające się wymagania dotyczące efektywności energetycznej sprawiają, że inwestycje w termomodernizację i OZE przestają być wyborem, a stają się koniecznością. Z jakiego rodzaju dofinansowania i ulg można skorzystać w 2026 roku, aby obniżyć koszty inwestycji, zmniejszyć rachunki za energię i zwiększyć wartość nieruchomości?

Rosnące koszty energii oraz potrzeba poprawy efektywności energetycznej sprawiają, że coraz więcej właścicieli domów i mieszkań sięga po dostępne programy dofinansowań. Dzięki nim możliwe jest obniżenie kosztów inwestycji w termomodernizację budynków oraz instalacje OZE, takie, jak fotowoltaika, pompy ciepła lub magazyny energii. Wsparcie publiczne pozwala nie tylko zmniejszyć rachunki za energię, ale też zwiększyć komfort życia i wartość nieruchomości oraz chronić środowisko.

Program „Czyste Powietrze”

Program „Czyste Powietrze” to ogólnopolski system dotacji, którego celem jest poprawa jakości powietrza i zmniejszenie kosztów ogrzewania domów. Z programu mogą skorzystać właściciele lub współwłaściciele domów jednorodzinnych (lub wydzielonych lokali z księgą wieczystą), którzy posiadają nieruchomość co najmniej 3 lata (z wyjątkiem spadków).

Dotacje obejmują przede wszystkim wymianę starych, nieefektywnych pieców („kopciuchów”) na nowoczesne źródła ciepła, kompleksową termomodernizację (np. ocieplenie budynku, wymianę okien i drzwi), audyt energetyczny i ocenę stanu energetycznego domu. Wysokość dotacji zależy od dochodów gospodarstwa domowego: im niższe dochody, tym wyższe wsparcie (nawet do 100 proc. kosztów kwalifikowanych w najwyższym poziomie dofinansowania). Wniosek można złożyć samodzielnie (online lub w urzędzie) lub przez operatora (obowiązkowo w najwyższym poziomie dofinansowania lub przy prefinansowaniu).

Budżet programu „Czyste Powietrze” wynosi ponad 100 mld zł i realizowany jest przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska wraz z funduszami wojewódzkimi.

Dofinansowanie przydomowych magazynów energii

Od 30 marca 2026 r. ruszył nowy program wsparcia dla prosumentów: „Dofinansowanie przydomowych magazynów energii. Część 1) finansowanie ze środków KPO”. To kontynuacja i rozszerzenie dotychczasowych działań znanych z programu „Mój Prąd”, jednak w nowej formule, skoncentrowanej przede wszystkim na magazynowaniu energii.

Głównym celem programu jest zwiększenie wykorzystania energii produkowanej przez instalacje fotowoltaiczne przez jej magazynowanie. Dzięki temu prosumenci mogą ograniczyć oddawanie nadwyżek energii do sieci i wykorzystywać ją wtedy, gdy jest najbardziej potrzebna. Program wspiera nie tylko rozwój odnawialnych źródeł energii, ale także poprawia sta-

bilność sieci elektroenergetycznej i zwiększa bezpieczeństwo energetyczne gospodarstw domowych.

Nabór wniosków prowadzony jest w trybie ciągłym do 24 kwietnia 2026 r. lub do wyczerpania środków. Budżet programu wynosi około 335 mln zł, a skierowany jest do osób fizycznych (prosumentów), którzy produkują energię elektryczną na własne potrzeby, rozliczają się w systemie net-billing i posiadają instalację fotowoltaiczną przyłączoną do sieci.

Wsparcie dotyczy inwestycji już zrealizowanych, obejmuje instalacje wykonane i opłacone w okresie od 1 sierpnia 2024 r. do 31 października 2025 r.: magazyny energii elektrycznej, magazyny ciepła, mikroinstalacje fotowoltaiczne (w określonych przypadkach).

Minimalne parametry techniczne to m.in. instalacja PV o mocy od 2 do 20 kW, magazyn energii o pojemności min. 2 kWh. Wsparcie ma charakter bezzwrotnej dotacji i wynosi do 50 proc. kosztów kwalifikowanych, przy maksymalnej kwocie 28 000 zł na jeden punkt poboru energii. W praktyce oznacza to do 16 tys. zł na magazyn energii, do 5 tys. zł na magazyn ciepła, do 7 tys. zł na instalację PV.

Proces aplikacji odbywa się wyłącznie online przez Generator Wniosków o Dofinansowanie (GWD). Do wniosku należy przygotować m.in. faktury za zakup i montaż instalacji, potwierdzenia płatności i dokumenty od operatora sieci potwierdzające przyłączenie instalacji.

Program „Moje Ciepło”

Program „Moje Ciepło” to ogólnopolski system wsparcia finansowego dla osób budujących nowe domy jednorodzinne, które chcą zainwestować w nowoczesne i ekologiczne źródło ogrzewania. Inicjatywa realizowana jest ze środków Funduszu Modernizacyjnego.

Głównym celem programu jest rozwój indywidualnego ogrzewnictwa opartego na odnawialnych źródłach energii, w szczególności pompach ciepła. Dzięki temu możliwe jest ograniczenie tzw. niskiej emisji, powstającej w wyniku spalania paliw kopalnych w domowych instalacjach grzewczych. Program wspiera także rozwój energetyki prosumenckiej oraz zwiększenie udziału OZE w zużyciu energii w Polsce.

Z programu mogą skorzystać osoby fizyczne będące właścicielami lub współwłaścicielami nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Kluczowym warunkiem jest to, aby budynek spełniał podwyższony standard energetyczny, co oznacza m.in. niskie zapotrzebowanie na energię do ogrzewania. Od 2024 roku nie jest wymagane, aby wnioskodawca był wskazany w pozwoleniu na budowę, wystarczy potwierdzenie prawa własności nieruchomości.

Dofinansowanie obejmuje zakup i montaż nowych pomp ciepła, wykorzystywanych do ogrzewania budynku oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej. Program uwzględnia zarówno pompy powietrzne, jak i gruntowe, które charakteryzują się wyższą efektywnością energetyczną.

Wsparcie przyznawane jest w formie dotacji i może wynosić do 30 proc. kosztów kwalifikowanych oraz do 45 proc. kosztów dla posiadaczy Karty Dużej Rodziny. Maksymalna kwota dofinansowania to do 21 000 zł dla pomp gruntowych i do 7 000 zł



➤ dla pomp powietrznych. Ostateczna wysokość wsparcia zależy od rodzaju instalacji oraz spełnienia dodatkowych kryteriów.

Budżet programu wynosi aż 600 mln zł, a nabór wniosków prowadzony jest w trybie ciągłym do 31 grudnia 2026 roku. Wnioski składane są wyłącznie elektronicznie przez Generator Wniosków o Dofinansowanie (GWD).

Pompy ciepła są rozwiązaniem energooszczędnym, bezobstygowym i przyjaznym środowisku. Ich zastosowanie pozwala znacząco obniżyć koszty ogrzewania oraz zwiększyć niezależność energetyczną gospodarstwa domowego. Dodatkowo inwestycja w nowoczesne źródła ciepła podnosi wartość nieruchomości i wpisuje się w rosnące wymagania dotyczące efektywności energetycznej budynków.

Ulgą termomodernizacyjną

Ulgą termomodernizacyjną to jedna z najkorzystniejszych ulg podatkowych dla właścicieli domów jednorodzinnych. Pozwala odliczyć od dochodu wydatki poniesione na poprawę efektywności energetycznej budynku, co oznacza realne oszczędności zarówno na podatku, jak i na rachunkach za energię. Z ulgi mogą skorzystać osoby fizyczne, które są właścicielami lub współwłaścicielami domu jednorodzinnego (również w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej). Warunkiem jest poniesienie wydatków na przedsięwzięcie termomodernizacyjne w tym budynku.

Termomodernizacja to działania, które prowadzą do zmniejszenia zużycia energii lub poprawy efektywności energetycznej budynku, np. ocieplenie domu, wymiana źródła ciepła, instalacja odnawialnych źródeł energii (np. fotowoltaiki), podłączenie do sieci ciepłowniczej.

Odliczeniu podlegają wydatki na materiały, urządzenia i usługi związane z termomodernizacją, m.in.: materiały do ocieplenia budynku, okna, drzwi, bramy garażowe, pompy ciepła, kolektory słoneczne, instalacje fotowoltaiczne, systemy ogrzewania i ciepłej wody, magazyny energii i systemy zarządzania energią. Można odliczyć także wydatki na następujące usługi: audyt energetyczny i dokumentację projektową, montaż instalacji (np. fotowoltaiki, pomp ciepła), wymianę instalacji grzewczej, docieplenie budynku, demontaż starego źródła ciepła.

Maksymalna kwota odliczenia wynosi 53 000 zł na jednego podatnika. Limit dotyczy wszystkich realizowanych inwestycji termomodernizacyjnych. W przypadku małżeństwa każdy z małżonków ma własny limit.

Aby skorzystać z ulgi, trzeba spełnić kilka istotnych warunków. Inwestycja musi zostać zakończona w ciągu 3 lat od końca roku, w którym poniesiono pierwszy wydatek, wydatki nie mogą być finansowane dotacją (np. z NFOŚiGW) ani zwrócone w innej formie. Nie mogą być też zaliczone do kosztów uzyskania przychodu ani odliczone w inny sposób i muszą być udokumentowane fakturą VAT.

Ulgę wykazuje się w rocznym zeznaniu podatkowym PIT-36, PIT-37, PIT-36L, PIT-28. Do deklaracji należy dołączyć załącznik PIT/O. Odliczenia można dokonać od dochodu (skala podatkowa lub podatek liniowy) lub od przychodu (ryczałt). Jeśli nie uda się odliczyć całej kwoty w jednym roku można ją rozliczać przez kolejne lata lub maksymalnie przez 6 lat od pierwszego wydatku. Ulgą podlega zwrotowi (doliczeniu do dochodu), jeśli inwestycja nie zostanie zakończona w ciągu 3 lat lub podatnik otrzyma zwrot wcześniej odliczonych wydatków (np. dotację).

Należy pamiętać, że nie wszystkie wydatki można odliczyć, np. klimatyzacja z funkcją grzania nie kwalifikuje się do ulgi.

Fundusze dla przedsiębiorców

W obliczu rosnących kosztów energii oraz presji na zrównoważony rozwój, przedsiębiorcy coraz częściej sięgają po fundusze wspierające inwestycje w energooszczędność i odnawialne źródła energii. Dostępne programy dofinansowań umożliwiają modernizację infrastruktury, redukcję zużycia energii oraz wdrażanie rozwiązań OZE, co przekłada się na niższe koszty operacyjne i większą konkurencyjność firm.

Program Termo

– Fundusz Termomodernizacji i Remontów (FTiR)

Celem Funduszu jest pomoc finansowa dla inwestorów, którzy realizują przedsięwzięcia termomodernizacyjne i remontowe oraz wypłata rekompensat dla właścicieli budynków mieszkalnych, w których były lokale kwaterunkowe. Ponadto, wraz

z możliwością wykorzystania środków z ogłoszonego przez Komisję Europejską Instrumentu na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności, wprowadzono trzy nowe instrumenty wsparcia. Do form pomocy należą premia termomodernizacyjna z opcją grantu termomodernizacyjnego, premia remontowa, premia MZG z opcją grantu MZG, grant OZE, premia kompensacyjna.

Fundusz Termomodernizacji

i Remontów jest obsługiwany przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Decyduje on o przyznaniu premii i po spełnieniu warunków do jej wypłaty i przekazuje premię wnioskodawcy.

Krajowy Plan Odbudowy

i Zwiększania Odporności (KPO)

Z KPO wspierane są przedsięwzięcia w obszarze poprawy efektywności energetycznej budynków (wraz z instalacją OZE) m.in. w ramach następujących inwestycji KPO:

- B1.1.2. Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych. Inwestycja będzie realizowana poprzez wsparcie Programu Priorytetowego Czyste Powietrze (wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach jednorodzinnych) oraz poprzez dodatkowe wsparcie programów w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz Funduszu Doptat w BGK (wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach wielorodzinnych).
- B1.2.1. Efektywność energetyczna i OZE w przedsiębiorstwach – inwestycje o największym potencjale redukcji gazów cieplarnianych. W ramach inwestycji zrealizowane zostaną projekty związane z poprawą procesów przemysłowych i energetycznych w celu zwiększenia efektywności energetycznej i zmniejszenia energochłonności, prowadzące do zmniejszenia i racjonalizacji zużycia energii poprzez inwestycje w odnawialne i niskoemisyjne źródła energii w przedsiębiorstwach. Instytucją odpowiedzialną za realizację inwestycji jest Ministerstwo Aktywów Państwowych, natomiast Instytucją wdrażającą działanie, tj. przyznającą wsparcie beneficjentom w formie pożyczek jest Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
- B3.4.1. Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast – wsparcie zielonej i energetycznej transformacji

WARTO SKORZYSTAĆ

Z WYSZUKIWARKI NA

PLATFORMIE EKODOTACJE,

ABY ZNALEŹĆ ODPOWIEDNI

PROGRAM DOSTOSOWANY

DLA WŁASNYCH POTRZEB.



miast poprzez zapewnienie środków na finansowanie określonych typów inwestycji wpływających na „zazielenienie” terenów miejskich, łagodzenie zmian klimatu i adaptację do nich, bardziej efektywne wykorzystanie zasobów, zmniejszenie poziomu zanieczyszczeń, przeciwdziałanie utracie różnorodności biologicznej czy rewitalizację budynków i przestrzeni miejskich.

Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027 (FEnIKS)

W ramach programu FEnIKS wspierane będą inwestycje w obszarze poprawy efektywności energetycznej (wraz z instalacją OZE), m.in.: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach programu „Czyste Powietrze”; budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ostateczny odbiorca wsparcia w instrumencie finansowym: spółdzielnie mieszkaniowe i spółki prawa handlowego z udziałem Skarbu Państwa, prowadzące działalność mieszkaniową; Skarb Państwa; podmioty będące dostawcami usług energetycznych w rozumieniu dyrektywy 2012/27/UE, działające na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i Skarbu Państwa/spółek prawa handlowego z udziałem Skarbu Państwa prowadzących działalność mieszkaniową); przedsiębiorstw (ostateczny odbiorca wsparcia w instrumencie finansowym: duże i średnie przedsiębiorstwa).

Program Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027

Program wspiera wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw oraz zwiększenie potencjału w zakresie badań i innowacji oraz wykorzystywania zaawansowanych technologii, w tym również w obszarze zielonej transformacji za pomocą następujących instrumentów:

Kredyt Ekologiczny

Celem działania jest transformacja przedsiębiorstw zwiększająca ich efektywność energetyczną. Wsparcie przeznaczone jest na inwestycje na rzecz szeroko rozumianej efektywności energetycznej, związane z energooszczędnością, w tym termomodernizacją budynków, a także zmianą źródeł wykorzystywanej energii na bardziej ekologiczne, oraz wymianą urządzeń, instalacji lub linii technologicznych na bardziej efektywne energetycznie. Instrument ten pomaga sfinansować modernizację posiadanej infrastruktury (np. budynków, maszyn i urządzeń), zakup lub modernizację systemów OZE oraz termomodernizację budynków.

Docelowym efektem inwestycji, poprzedzonej obowiązkowym audytem energetycznym, powinno być ograniczenie zużycia energii pierwotnej w firmie (w obszarze inwestycji) co najmniej o 30 proc. Wsparcie publiczne stanowi premia ekologiczna, czyli dofinansowanie stanowiące refundację części kapitałowej kredytu ekologicznego przeznaczonego na pokrycie kosztów kwalifikowanych, poniesionych przez beneficjenta na realizację powyższej inwestycji. Z kredytu mogą skorzystać przedsiębiorstwa: MŚP, smallcaps i midcaps.

Gwarancja Ekomax

Gwarancja Ekomax jest bezpłatną gwarancją spłaty kredytu udzielaną dzięki środkom Zielonego Funduszu Gwarancyjnego FENG z Programu Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki (FENG), która daje możliwość otrzymania także dotacji w formie dopłaty do kapitału kredytu. Ma ona ułatwić dostęp do finansowania inwestycji zwiększających efektywność energetyczną przedsiębiorstw, w tym w zakresie nowych inwestycji

oraz modernizacji dotychczasowej działalności w kierunku zielonej transformacji dotyczącej budynków, linii produkcyjnych, zakupu urządzeń ograniczających zużycie energii elektrycznej lub ciepłej, zwiększenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii, instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych.

Gwarancja Ekomax może zabezpieczyć kredyt przeznaczony na sfinansowanie inwestycji związanych z wdrażaniem rozwiązań efektywnych energetycznie w ramach dwóch typów projektów: termomodernizacja posiadanych budynków (produkcyjnych, usługowych, biurowych, handlowych) – obligatoryjny komponent projektu, potwierdzony audytem energetycznym oraz dodatkowy komponent projektu – projekt możliwy do realizacji samodzielnie, tj. bez powiązania z termomodernizacją, którego zakres wynikający z dokumentu audytu energetycznego wskazuje, że przyczyni się do wprowadzenia oszczędności zużycia energii pierwotnej na poziomie minimum 30 proc., polegający na wprowadzeniu między innymi: technologii służących zmniejszeniu zużycia energii pierwotnej, instalacji odnawialnych źródeł energii, rozwiązań gospodarki obiegu zamkniętego w prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej. Z Gwarancji mogą skorzystać: MŚP, smallcaps, midcaps.

Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus

Celem programu jest poprawa jakości powietrza oraz zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych przez zoptymalizowane inwestycje w poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków użyteczności publicznej realizowane w oparciu o umowę o poprawę efektywności energetycznej (umowa EPC).

Beneficjentami programu są spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, jednostki samorządu terytorialnego, spółki prawa handlowego, w których jednostki samorządu terytorialnego posiadają 100 proc. udziałów lub akcji i które powołane są do realizacji zadań własnych j.s.t. wskazanych w ustawach.

Pożyczki WFOŚiGW na zielone inwestycje

Wojewódzkie Fundusze Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (WFOŚiGW) również oferują preferencyjne pożyczki na realizację zadań z zakresu ochrony środowiska i gospodarki wodnej, w tym termomodernizacji. W 2026 roku uruchamiane są liczne pożyczki i dotacje na zielone inwestycje (np. ponad 666 mln zł w Łódzkiem). Nabór prowadzony jest zazwyczaj w trybie ciągłym. Celem jest finansowanie termomodernizacji budynków zakładowych, wymiany systemów grzewczych, oświetlenia oraz instalacji OZE (fotowoltaika, pompy ciepła). Przedsiębiorcy powinni śledzić harmonogramy naborów na stronach właściwego dla swojego województwa WFOŚiGW, ponieważ każdy fundusz posiada odrębne programy i terminy.

Wśród kluczowych kroków do pozyskania środków znajduje się audyt energetyczny, który jest wymagany, aby potwierdzić oszczędność energii. To analiza stanu budynku pod kątem możliwości zminimalizowania zużycia energii. Określa on zakres oraz parametry techniczne i ekonomiczne przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, ze wskazaniem rozwiązania optymalnego. Warto też skorzystać z narzędzi takich, jak wyszukiwarka na Platformie EkoDotacje, którą prowadzi Instytut Ochrony Środowiska PIB, aby znaleźć odpowiedni program dostosowany dla własnych potrzeb.

/oprac. red./

DLACZEGO TWOJA SPÓŁDZIELNIA PRZEPLACA ZA CIEPŁĄ WODĘ?

– PROBLEM MONOPOLU MIEJSKICH SIECI CIEPŁOWNICZYCH

Miejskie przedsiębiorstwa ciepłownicze mają jeden cel: sprzedać Ci jak najwięcej drogiej energii. Każda kilowatogodzina zaoszczędzona przez mieszkańców to ich bezpośrednia strata. Nic dziwnego, że gdy pojawia się technologia realnie obniżająca rachunki, lobby ciepłownicze zaczyna „straszyć” i zniechęcać. Czas przestać słuchać tych, którzy zarabiają na Twojej nieefektywności.

SYSTEM ENERGY ON: INTELIGENTNA KONTROLA, A NIE ŚLEPE PŁACENIE FAKTUR

Większość bloków i kamienic jest uwięziona w archaicznych układach, gdzie jedynym źródłem ciepłej wody użytkowej (CWU) jest węzeł miejski. To układ idealny dla dostawcy, ale tragiczny dla portfela lokatora. Nasze rozwiązanie hybrydowe z autorską automatyką SOK (System Optymalizacji Kosztów) wyrwa decyzyjność z rąk monopolisty i oddaje ją w ręce mieszkańców. Przedsiębiorstwa ciepłownicze nie chcą, abyś wiedział, że przez znaczną część roku woda może być podgrzewana niemal za darmo. Nasza automatyka działa jak bezwzględny strażnik Twoich pieniędzy:

- **Blokada drogiej energii:***



Jeśli słońce świeci, a fotowoltaika produkuje prąd, system Energy On wymusza pracę pompy ciepła. Udział węgla ciepła zostaje zmniejszony lub całkowicie wyłączony. Dlaczego masz płacić za ciepło z sieci, skoro masz własne z dachu?

- **Wykorzystanie rynkowych luk:***
System analizuje ceny prądu i temperatury w czasie rzeczywistym. Jeśli prąd jest tani, a COP pompy wysoki – grzejemy pompą. Jeśli warunki są ekstremalnie niekorzystne – system chwilowo wraca do sieci. To matematyka, a nie lojalność wobec dostawcy ciepła.
- **Magazynowanie zamiast oddawania:***
Nadwyżki energii z PV nie trafiają do sieci za bezcen – pompujemy je w ciepłą wodę, tworząc efektywny magazyn ciepła. To czysty zysk, którego miejskie sieci nie są w stanie zaoferować.

DLACZEGO PRZEDSIĘBIORSTWA CIEPŁOWNICZE „ZNIECHĘCAJĄ”?

Odpowiedź jest prosta: strach przed utratą zysków, które spółki ciepłownicze muszą dowieźć swoim

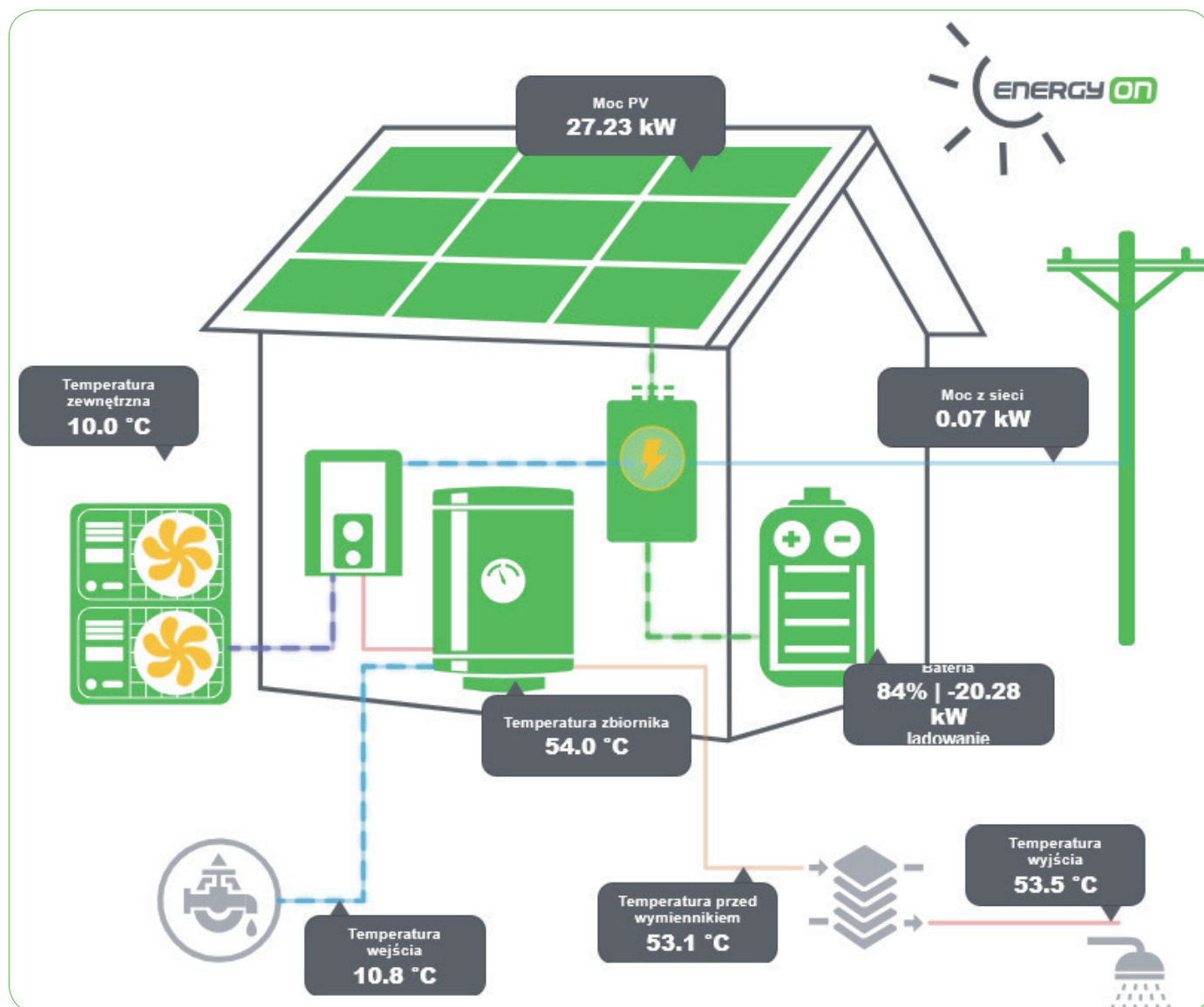
zagranicznym właścicielom.

Gdy wspólnota instaluje układ hybrydowy Energy On, zapotrzebowanie na ciepło z sieci drastycznie spada. Argumenty o „niezawodności” czy „skomplikowaniu” to tylko zasłona dymna.

Fakty są brutalne dla ciepłowników:

- **Niezależność:** Nasz system nie rezygnuje z sieci, on czyni ją opcją, a nie przymusem. Masz dwa źródła, co daje podwójne bezpieczeństwo.
- **Ekologia, która się opłaca:** Miejskie ciepłownie często opierają się na spalaniu węgla i płacą krocie za uprawnienia





do emisji CO₂. Ty, dzięki pompie ciepła i OZE, omi-
niasz te koszty.

- Wzrost wartości nieruchomości: Budynek z niskimi kosztami utrzymania i nowoczesną automatyką jest wart więcej niż ten uwiązany do miejskiej rury.



STOP PODWYŻKOM CEN!

Dalsze czekanie to zgoda na coroczne podwyżki cen ciepła. Przedsiębiorstwa ciepłownicze nie obniżą Tobie rachunków z własnej woli. To Ty musisz przejąć kontrolę nad węzłem w swoim budynku.

System Optymalizacji Kosztów to nie tylko technologia – to manifest finansowej wolności wspólnot mieszkaniowych. Przestań być zakładnikiem miejskiej sieci. Zaczniij grać wodę inteligentnie, tanio i na własnych zasadach. Firma Energy On zrealizowała już kilkadziesiąt modernizacji węzłów w technologii optymalizacji z pompami ciepła. Nasze instalacje oszczędzają pieniądze na budynkach wielorodzinnych między innymi w Gdańsku, Rumii i Bydgoszczy. Koszt CWU spadł przynajmniej o 30% na realizowanych przez nas inwestycjach. Energy On jest pionierem we wdrażaniu nowoczesnych technologii w budynkach wielorodzinnych w zakresie odnawialnych źródeł energii.

SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI

CELEM OTRZYMANIA FACHOWEJ PORADY
I WYCENY: BIURO@ENERGY-ON.PL
LUB TEL. 667 964 356



INTELIGENTNE I EKONOMICZNE OPOMIAROWANIE ZUŻYCIA WODY

mgr inż.

Kamil Kowalczyk

Coraz częściej mówi się nie tylko o inteligentnych budynkach, ale i inteligentnych miastach. Nie muszą być one budowane od nowa – wystarczy wpleść w nie nowoczesne technologie, m.in. pomagające zarządzać takimi zasobami, jak woda, energia cieplna i elektryczna. To trend globalny i także Polska stopniowo wdraża idee zrównoważonego rozwoju. Ważnym etapem na tej drodze jest tworzenie inteligentnych systemów opomiarowania mediów komunalnych.

Systemy zdalnego odczytu wodomierzy są korzystne zarówno dla odbiorcy końcowego, jak i dostawcy. Dlatego pierwszym to przede wszystkim rozliczenie na podstawie wiarygodnych danych oraz możliwość podglądu zużycia wody i wysokości swojego rachunku przez internet w dowolnym czasie. Ograniczeniu ulegają również wizyty inkasenckie. Korzyścią jest także możliwość zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed niepożądanym działaniem osób trzecich oraz szybki czas reakcji dostawcy na ewentualne awarie.

Dla dystrybutora opomiarowanie mediów przy zastosowaniu inteligentnych liczników wody generuje znaczne oszczędności. To przede wszystkim zminimalizowanie udziału wizyt inkasenckich – kosztownych i czasochłonnych, ponieważ liczniki bywają umiejscowione w trudno dostępnych miejscach. Praca inkasenta ogranicza się zatem do pracy z programem komputerowym lub aplikacją webową czy mobilną.

Kolejny element ważny dla dostawcy medium to monitoring sieci. Dzięki odczytowi danych w czasie rzeczywistym można kontrolować wszelkie zmiany ciśnienia w sieci wodociągowej, które mogą świadczyć o usterkach lub awariach. Pozwala to na ich szybką lokalizację i skrócenie przerw w dostawie wody. Zbieranie danych w czasie rzeczywistym to także lepsze prognozowanie zużycia wody, a co za tym idzie oszczędność energii elektrycznej, którą zużywają pompy. Ponadto obniżanie ciśnienia w czasie mniejszych rozbiorów to skuteczna metoda zapobiegania ewentualnym awariom. Inteligentny system opomiarowania pomaga także w walce z nieuczciwymi odbiorcami, którzy ingerują w odczyty urządzenia pomiarowego. Dostawca zostaje powiadomiony o tego typu próbach, a liczniki mają specjalne zabezpieczenia przed stosowaniem nieuczciwych praktyk.

Wrocław jest „smart”

Szanse, jakie niesie inteligentny system opomiarowania, dostrzegło m.in. przedsiębiorstwo MPWiK we Wrocławiu. Wspólnie z firmami z branży IT – Microsoft oraz Future Processing [1] – stworzyło rozwiązanie, które pomaga zarządzać systemem wodociągowym miasta. Celem było opracowanie systemu monitoringu, który pozwoli na energooszczędne, ekologiczne i ekonomiczne użytkowanie sieci. Wyzwania, z jakimi trze-

ba było się zmierzyć, to głównie przestarzałe rurociągi, które przyczyniały się do częstych awarii, przerw w dostawie wody oraz niekontrolowanych wycieków. To wszystko wpływało na koszty dostaw, za które płacono zarówno przedsiębiorstwo komunalne, jak i odbiorcy końcowi. Zdecydowano się zatem poszukać rozwiązań pozwalających zoptymalizować działanie wrocławskiej sieci wodociągowej.

W pierwszej kolejności konieczne było przeprowadzenie audytu, który pozwolił przeanalizować specyfikę pracy MPWiK, poczynając od infrastruktury rurociągów, po procesy biznesowe przedsiębiorstwa. Okazało się, że słabym punktem jest konieczność ręcznego tworzenia zestawień minimalnych przepływów nocnych bez możliwości porównywania ich z danymi archiwalnymi. Zaproponowano zatem pilotażowe rozwiązanie dopasowane do potrzeb Wrocławia, które można w skrócie przedstawić następująco [1]:

- system obejmuje całą powierzchnię miasta;
- ponad 1000 monitorowanych urządzeń;
- czas pomiędzy kolejnymi odczytami wynosi 10 min;
- dane przesyłane są raz na dobę;
- automatyczna integracja systemu.

Dla ułatwienia monitoringu obszar sieci wodociągowej podzielono na strefy. Każda z nich jest opomiarowana na wejściu i wyjściu. Uwzględniając w bilansie wodnym te dane i porównując je ze zużyciem wody przez odbiorcę końcowego, można szybko wychwycić ubytki wody w danej strefie. Umożliwia to szybszą lokalizację potencjalnych awarii na sieci. Przepływ wody badany jest w godzinach nocnych, czyli w czasie jej mniejszego zużycia. Dzięki temu łatwiej można wyłapać potencjalne odchylenia od normy stworzonej na podstawie danych archiwalnych. Dodatkowo każdy punkt pomiarowy jest objęty monitoringiem i przekazuje takie parametry, jak przepływ, ciśnienie oraz temperatura.

Rozwiązania te pozwoliły ograniczyć straty wody w sieci z 24 do 10%, co przekłada się na 1 500 000 m³ zaoszczędzonej wody w latach 2016–2019. Dużym sukcesem jest też skrócenie czasu wykrywania awarii – ze 180 do 3 dni. Te zmiany przekładają się na korzyści finansowe i stanowią ważny krok dla Wrocławia, by stał się prawdziwym „smart city”. Podstawą wdrożenia tego rozwiązania jest stosowanie urządzeń, które wyposażone są w inteligentne liczniki i systemy transmisji danych.

Technologia bezprzewodowa

Obecnie stosowane są dwie metody zdalnego odczytu danych, z których tworzy się bazy każdego systemu monitoringu sieci. Jest to odczyt zdalny z wykorzystaniem technologii radiowej lub stacjonarny z przewodową magistralą M-Bus. Pierwszy stosuje się w budynkach istniejących i modernizowanych, drugi zaś to standard przeznaczony do stosowania w nowym budownictwie.

Odczyt radiowy wymaga zastosowania wodomierza wyposażonego w nakładkę radiową lub wbudowaną. Kolejnym elementem jest stacja bazowa, czyli antena wbudowana w czytnik (system walk-by) lub ulokowana na dachu samochodu (system drive-by). Do sprawnej komunikacji pomiędzy licz-



nikiem a anteną potrzebne jest jeszcze urządzenie do przetwarzania danych. Komunikacja radiowa pozwala inkasentowi zaoszczędzić czas. Co więcej, odczyty z jednego obiektu ze wszystkich urządzeń pojawiają się praktycznie w jednej chwili. Według danych producentów w ciągu nawet 15 minut można zebrać dane z ok. 100 liczników.

Komunikacja M-Bus

Technologia przewodowa polega na przekazywaniu danych z wodomierzy do koncentratorów, czyli urządzeń rejestrujących pomiary magistralą M-Bus. Wbudowany serwer www pozwala na odczyt danych przez dowolną przeglądarkę internetową. Istnieje także możliwość skorzystania z odpowiedniego oprogramowania komputerowego, w którym wszystkie dane są zapisywane. Nowoczesne koncentratory są kompatybilne z koncepcją internetu rzeczy (IoT – Internet of Things). Bez wychodzenia w teren można odczytać wskazania liczników i je interpretować. Zarządca może przygotować rozliczenie dla poszczególnych lokali i monitorować liczniki oraz całą sieć.

Zgodnie z normą EN 13757 do jednego urządzenia M-Bus Master można podłączyć do 250 liczników (Slave). Model transmisji typu master-slave może być stosowany w układzie liniowym, gwiazdowym lub drzewa. Sieć osiągająca długość do 2,8 km można rozbudować przy zastosowaniu dodatkowych elementów, zwiększając także liczbę podłączonych do niej liczników, nawet do 1250. Poza nowymi obiektami technologia przewodowa dobrze sprawdza się także w budownictwie wielorodzinnym. Obecnie coraz więcej producentów oferuje rozwiązania bazujące na magistrali M-Bus, które pozwalają na odczyt zarówno okablowanych liczników, jak i bezprzewodowych.

Zdalny odczyt wodomierzy a BMS

W nowoczesnym budownictwie standardem jest rozwinięty system automatyki. BMS pozwala na połączenie urządzeń znajdujących się w obiekcie w sieć zależnych od siebie elementów. Dodatkowo system ten umożliwia monitoring wybranych parametrów i ich analizę. Poza korzyściami wynikającymi z szybkiego wykrywania awarii i wycieków włączenie inteligentnych wodomierzy w system BMS ma też inne zalety. Dla budownictwa komercyjnego istotne jest śledzenie zużycia wody na potrzeby urządzeń, które ją wykorzystują, jak np. nawilzacze central wentylacyjnych. BMS może także zarządzać źródłem poboru wody, traktując jako priorytet korzystanie z wody deszczowej do podlewania terenów zielonych lub wody szarej do spłukiwania toalet [3]. Systemy zarządzania budynkiem coraz częściej stosowane są także w budownictwie mieszkaniowym. Można dzięki nim na bieżąco monitorować zużycie wody i podejmować działania zachęcające mieszkańców do rozsądnego gospodarowania nią.

Kiedy wymienić wodomierz?

Zgodnie z wymaganiami dyrektywy EED [5] do 1 stycznia 2027 r. wszystkie urządzenia pomiarowe będą musiały mieć funkcję zdalnego odczytu. Oznacza to, że stare wodomierze należy do tego czasu doposażyć w specjalne nakładki lub trzeba je będzie wymienić. Wiązać się to będzie z kosztami inwestycyjnymi, ale i oszczędnościami na etapie późniejszej eks-

ploatacji. Poza tym co 5 lat trzeba przeprowadzać legalizację wodomierzy, zatem konieczną wymianę można połączyć z tą procedurą [4]. Koszty ponownej legalizacji mogą się okazać zbliżone do poniesionych przy montowaniu nowych liczników. Wcześniej już wspomniane korzyści ekonomiczne, jakie niesie za sobą zastosowanie inteligentnych wodomierzy, pozwolą szybko odzyskać zainwestowane środki.

Prawidłowy dobór

Nawet bogaty w funkcje inteligentny wodomierz nie spełni swojego zadania, jeśli zostanie nieprawidłowo dobrany. Podstawą jest określenie strumienia przepływu wody na odcinku, na którym zamontowany jest wodomierz. Na podstawie rodzaju i liczby armatury sanitarnej określa się strumień wody, który należy dla nich przyjąć. Normatywne wypływy z urządzeń, a także wzory obliczeń przepływów obliczeniowych dla różnego rodzaju obiektów zawarte są w normie PN-92/B-01706. Otrzymany wynik przepływu obliczeniowego dla całego budynku trzeba zoptymalizować o współczynnik nierównomiernego rozbioru wody. W przeciwnym wypadku dobrany wodomierz byłby przewymiarowany. Aby urządzenie pracowało właściwie, stosunek strumienia obliczeniowego q do strumienia nominalnego powinien zawierać się w przedziale od 0,55 do 0,8.

Podsumowanie

Postęp technologiczny jest motorem napędowym nowych i inteligentnych rozwiązań pozwalających na ekonomiczne i ekologiczne zużycie wody. Idea smart city oraz IoT to przyszłość, którą już dziś tworzymy. Jednym z jej filarów jest opomiarowanie i zdalny odczyt mediów. Na przykładzie Wrocławia widać, jakie korzyści finansowe przynosi współpraca MPWiK z branżą IT. Podobną drogą będą prawdopodobnie podążać kolejne miasta, jeśli chcą zwiększać oszczędności i jakość usług komunalnych.

Literatura

1. <https://www.smart-flow.eu>
2. Ryńska J., *Nowoczesne ciepłomierze – zdalny odczyt i dwustronna komunikacja*, „Rynek Instalacyjny” 1-2/2021, rynekinstalacyjny.pl
3. Biskupski J., *Zarządzanie wodą w budynku inteligentnym*, „Rynek Instalacyjny” 12/2009, rynekinstalacyjny.pl
4. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (DzU 2019, poz. 759)
5. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2002 z 11 grudnia 2018 r., zmieniająca dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej (Dz.Urz. UE L 328/210 z 21.12.2018)
6. PN-92/B-01706 *Instalacje wodociągowe. Wymagania w projektowaniu*
7. Materiały producentów wodomierzy

/Artykuł ukazał się w pierwodruku w miesięczniku „Rynek Instalacyjny”/

Na kolejnych stronach prezentujemy zestawienie wodomierzy opracowane na podstawie ankiet przestanych do redakcji

Nazwa i dane
teleadresowe
producenta/
dystrybutora

B METERS Polska sp. z o.o.
 ul. Główna 60, 51-180 Psary
 tel.: 71 388 90 83
 faks: 71 387 15 37
 e-mail: biuro@bmeters.pl
www.bmeters.pl



Nazwa typoszeregu

HYDRODIGIT-S1 COMBO

**GSD8-I + moduł transmisji
danych IWM-TX5**

Konstrukcja części
hydraulicznej

elektroniczny, jednostrumieniowy,
suchobieżny

jednostrumieniowy, suchobieżny

Konstrukcja liczydła
/liczba rolek w liczydłe

8-cyfrowy wyświetlacz LCD

liczydło 8 rolkowe z możliwością obrotu o 360°
– możliwość ustawienia optymalnej pozycji odczytu

Temperatura wody
/zakres pomiarowy

woda zimna – T50 (od 0,1 do 50°C)
woda ciepła – T30/90 (od 30 do 90°C)

Średnica DN (mm)

DN15: 80/110 mm
DN20: 130 mm

Przepływ nominalny
 Q_n (m³/h) lub Q_3 (m³/h)

DN15: $Q_3 = 2,5$ m³/h
DN20: $Q_3 = 4,0$ m³/h

DN15: $Q_3 = 1,6$ m³/h lub $2,5$ m³/h
DN20: $Q_3 = 4,0$ m³/h

Przepływ minimalny
 Q_{min} (m³/h) lub Q_1 (m³/h)

$Q_1 = 10$ l/h przy $Q_3 = 2,5$ m³/h i R250-H
 $Q_1 = 15,625$ l/h przy $Q_3 = 2,5$ m³/h i R160-VH
 $Q_1 = 16$ l/h przy $Q_3 = 4$ m³/h i R250-H
 $Q_1 = 25$ l/h przy $Q_3 = 4$ m³/h i R160-VH

$Q_1 = 16$ l/h przy $Q_3 = 1,6$ m³/h i R100-H
 $Q_1 = 32$ l/h przy $Q_3 = 1,6$ m³/h i R50-VH
 $Q_1 = 15,63$ l/h przy $Q_3 = 2,5$ m³/h i R160-H
 $Q_1 = 25$ l/h przy $Q_3 = 2,5$ m³/h i R100-H
 $Q_1 = 50$ l/h przy $Q_3 = 2,5$ m³/h i R50-VH
 $Q_1 = 25$ l/h przy $Q_3 = 4$ m³/h i R160-H
 $Q_1 = 40$ l/h przy $Q_3 = 4$ m³/h i R100-H
 $Q_1 = 80$ l/h przy $Q_3 = 4$ m³/h i R50-VH

Klasa metrologiczna
lub dynamika R

DN15: R = 250H ↑ / R = 160VH ↓ →
 DN20: R = 250H ↑ / R = 160VH ↓ →

DN15 ($Q_3 = 1,6$ m³/h): R = 100H ↑ / R = 50VH ↓ →
 DN15 ($Q_3 = 2,5$ m³/h): R = 160H ↑ lub R = 100H ↑ /
 R = 50VH ↓ →
 DN20: R = 160H ↑ lub R = 100H ↑ / R = 50VH ↓ →

Materiał korpusu/maks.
ciśnienie robocze

mosiężny korpus
ciśnienie maksymalne 16 bar

Odcinki proste przed
i za wodomierzem

nie są wymagane (U0, D0)

Możliwość montażu
modułów komunikacyjnych
na wodomierzu

wbudowany wewnętrzny moduł radiowy wM-Bus
i LoRaWAN umożliwiający zdalny odczyt:
 • inkasencki (walk-by);
 • za pomocą sieci koncentratorów w portalu
HYDROLINK ONLINE.
 Transmisja jest szyfrowana w systemie AES-128.

wodomierz GSD8-I jest przystosowany do montażu:
 • modułu radiowego wM-Bus typu IWM-TX5;
 • lub modułu radiowego wM-Bus i LoRaWAN typu
IWM-LR5.
 Moduł można zamontować na wodomierzu
w dowolnym momencie eksploatacji

Zabezpieczenia przed
ingerencją

wodomierz z technologią SBA, pozbawiony elementów
podatnych na zakłócenia magnetyczne, jest w pełni
odporny na oszustwa z użyciem pól magnetycznych.
Każdy odczyt licznika informuje o stanie urządzenia dzięki
alarmom m.in.: przepływu wstecznego, nadmiernego
przepływu, pęknięcia rurociągu, odwrotnego montażu
i wycieku

wyposażony w pierścień antymagnetyczny, który
niweluje wpływ zewnętrznego pola magnetycznego.
moduły komunikacyjne są zabezpieczone przed
nieuprawnionym demontażem.
Każdy odczyt modułu informuje o stanie urządzenia
dzięki alarmom o demontażu modułu, przyłożeniu
magnesu, przepływie wstecznym, przekroczeniu
maksymalnego przepływu, wykryciu wycieku czy
rozładowanej baterii

Inne istotne cechy produktu

wodomierz HYDRODIGIT-S1 COMBO ma klasę ochrony
IP68, umożliwiającą zanurzenie do 1 m przez 24 godziny.
Dzięki nowoczesnej technologii i wieloletniemu doświad-
czeniu opracowaliśmy elektronikę o niskim zużyciu energii,
z baterią działającą do 13 lat

urządzenie napędzane jest za pośrednictwem
wzmocnionego czteropółowego sprzęgła magne-
tycznego, które eliminuje jego zerwanie oraz poślizg.
Dodatkowo zwiększa swoją dokładność pomiaru
poprzez utrzymanie wirnika w hydromagnetycznym
balansie. Kamień szafirowy, który jest umieszczo-
wany w podporze mechanizmu liczydła zapewnia
urządzeniu większą czułość metrologiczną na niskie
przepływy wody oraz wydłuża trwałość licznika





Nazwa typoszerogu	Wodomierz radiowy Minomess® do pomiaru zużycia zimnej i ciepłej wody
Konstrukcja części hydraulicznej	jednostrumieniowy wodomierz skrzydełkowy, suchobieżny z ochroną magnetyczną
Konstrukcja liczydła /liczba rolek w liczydłe	liczydło 7 rolkowe z możliwością obrotu o 360° – możliwość ustawienia optymalnej pozycji odczytu
Temperatura wody /zakres pomiarowy	woda zimna: 0,1 – 50°C woda ciepła: 0,1 – 90°C
Średnica DN (mm)	DN15: 80/110 mm DN20: 130 mm
Przepływ nominalny Q_n (m³/h) lub Q_3 (m³/h)	DN15 Q_3 : 2,5 m³/h DN20 Q_3 : 4,0 m³/h
Przepływ minimalny Q_{min} (m³/h) lub Q_1 (m³/h)	DN15 Q_1 : 31,25H 62,5V l/h DN20 Q_1 : 50H 100V l/h H = pozioma pozycja montażowa V = pionowa pozycja montażowa
Klasa metrologiczna lub dynamika R	DN15 Q_3 / Q_1 : R80H 40V DN20 Q_3 / Q_1 : R80H 40V H = pozioma pozycja montażowa V = pionowa pozycja montażowa
Materiał korpusu/maks. ciśnienie robocze	• mosiężny chromowany korpus, • materiały metalowe zgodnie z atestami higienicznymi, • ciśnienie maksymalne 16 bar.
Odcinki proste przed i za wodomierzem	nie są wymagane (U0, D0)
Możliwość montażu modułów komunikacyjnych na wodomierzu	zdalny odczyt wodomierzy w systemie LoRaWAN™ za pomocą chmury Brunata ZENNER: • dane są przesyłane za pomocą urządzeń przekaźnikowych Gateway, udostępnianych bezpłatnie na cały okres trwania umowy, • wartości odczytu dostępne są szybko i automatycznie (brak konieczności odczytów manualnych), • cały proces odbywa się drogą radiową, • transmisja jest szyfrowana system AES 128, jedno lub dwukierunkowa
Zabezpieczenia przed ingerencją	• ochrona magnetyczna dopuszczona przez PTB wg. wytycznych VDDW i EN 14154-3, • wykrywanie błędów transmisji / manipulacji na urządzeniu.
Inne istotne cechy produktu	• wodomierze zgodne z aktualną dyrektywą efektywności energetycznej dla urządzeń pomiarowych oraz normą DIN ISO 9001, DVGW W270, • wodomierze certyfikowane zgodnie z numerem badania DE-07-MI001-PTB010, • wodomierze wyposażone w moduł radiowy LoRaWAN™, • wodomierze wyposażone w optyczny interfejs IR, • wodomierze wyposażone w klasę szczelności IP68, • dane odczytowe dostępne w pamięci wewnętrznej urządzenia (przez 18 miesięcy): – bieżące oraz archiwalne wskazania zużycia jako wartości miesięczne / roczne, numer seryjny, typ urządzenia, lokalizacja urządzenia, – numer seryjny, typ urządzenia, wartości dzienne / tygodniowe / miesięczne / roczne, alert manipulacji przy urządzeniu, • informacje i zestawienia dostępne na portalu internetowym Brunata online: – rzeczywiste odczyty wysyłane co 24h w ujęciu dziennym, tygodniowym, miesięcznym, rocznym lub w dowolnym przedziale czasowym, – alerty generowane automatycznie co 24h, dotyczące braku odczytu, manipulacji lub uszkodzeń wodomierza, stały wyciek, przepływ wsteczny – analizy / raporty w ujęciu indywidualnego zużycia mediów dotyczące wzrostu, spadku lub braku zużycia – bieżące i archiwalne rozliczenia, – wykaz lokali w budynku z uwzględnieniem indeksu lokalu, danych osobowych lokatora, adresu lokalu i jego powierzchni, indywidualnych rachunków oraz prac serwisowych, – wykaz zamontowanych urządzeń wraz z ich numerami, zastosowaniem, miejscem i datą montażu, jednostką odczytu, potwierdzeniem załogowania się do portalu Brunata online, – wizualizacje graficzne dotyczące analiz pracy danego urządzenia lub grupy urządzeń w ujęciu dziennym, tygodniowym, miesięcznym, rocznym lub w dowolnie wybranym okresie – dostęp Administracyjny oraz Lokatorski.





Nazwa i dane
teleadresowe
producenta/
/dystrybutora

ista

ista Polska Sp. z o.o.
tel.: 12 383 09 00
e-mail: centralna.sprzedaz@ista.pl
www.ista.pl 

Nazwa typoszerogu

domaqua® m

modilys® m

Konstrukcja części
hydraulicznej

wodomierz
jednostromieniowy

objętościowa

Konstrukcja liczydła
/liczba rolek w liczydłe

sucha/liczydło 8 bębnekowe

ekstra sucha / 8

Temperatura wody
/zakres pomiarowy

zimna (30°C), ciepła (90°C)

Średnica DN (mm)

DN 15–DN 20

DN 15

Przepływ nominalny
 Q_n (m³/h) lub Q_3 (m³/h)

$Q_3 = 1,6 \text{ m}^3/\text{h}$
 $Q_3 = 2,5 \text{ m}^3/\text{h}$
 $Q_3 = 4,0 \text{ m}^3/\text{h}$

$Q_3 = 2,5 \text{ m}^3/\text{h}$

Przepływ minimalny
 $Q_{\min}$ (m³/h) lub Q_1 (m³/h)

$Q_1 = 15,6 \text{ l/h}$ przy $Q_3 2,5$ i R160-H
 $Q_1 = 16 \text{ l/h}$ przy $Q_3 1,6$ i R100-H
 $Q_1 = 20 \text{ l/h}$ przy $Q_3 1,6$ i R80-H
 $Q_1 = 25 \text{ l/h}$ przy $Q_3 2,5$ i R100-H
 $Q_1 = 32 \text{ l/h}$ przy $Q_3 1,6$ i R50-V
 $Q_1 = 40 \text{ l/h}$ przy $Q_3 1,6$ i R40-V
 $Q_1 = 50 \text{ l/h}$ przy $Q_3 2,5$ i R50-V

$Q_1 = 15,625 \text{ l/h}$

Klasa metrologiczna
lub dynamika R

dla $Q_3 1,6$: R80-H/40-V; R63-H/40-V oraz
R100-H/50-V
dla $Q_3 2,5$: R100-H/50-V oraz R50-H/40-V
dla $Q_3 4,0$: R63-H/40-V

R160 (w każdej pozycji)

Materiał korpusu/maks.
ciśnienie robocze

mosiądz/10 bar

Odcinki proste przed
i za wodomierzem

nie są wymagane

Możliwość montażu
modułów komunikacyjnych
na wodomierzu

radio dwukierunkowe; wyjście impulsowe; MBUS; optyczny interfejs pomiędzy modułem komunikacyjnym a liczydłem wodomierza; moduł radiowy przechowuje dane o zużyciu z ostatnich 12 miesięcy oraz z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych

Zabezpieczenia przed
ingerencją

pierścień plombujący uniemożliwiający demontaż modułu

pierścień plombujący uniemożliwiający demontaż modułu, blokada pełnego obrotu liczydła

Inne istotne cechy produktu

udostępnianie danych na portalach:
dla Zarządcy – ista24.pl oraz dla mieszkańców [ista connect](http://ista.connect).
Zalety:

- dostęp do archiwalnych i aktualnych odczytów i zużyć,
- dostęp do raportów porównawczych oraz analiz (np. detekcja wycieków, wsteczny przepływ),
- dostęp do archiwum dokumentów rozliczeniowych,
- generowanie raportów w formacie zgodnym z programem czynszowym.





Nazwa i dane
teleadresowe
producenta/
/dystrybutora



METRONA POLSKA
Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o.
ul. Taborowa 4,
02-699 Warszawa
tel.: 22 644 99 01
www.metrona.pl



Nazwa typoszeregu	ELECTO SJ		SJ EVO radio	
Konstrukcja części hydraulicznej	wodomierz elektroniczny, jednostrumieniowy, suchobieżny, dwustronne żożyskowanie wirnika		jednostrumieniowy suchobieżny z dwuczujnikowym indukcyjnym modułem radiowym, dwustronne żożyskowanie wirnika	
Konstrukcja liczydła /liczba rolek w liczydłe	wodomierz z elektronicznym układem zliczającym, wewnętrznym zegarem, wyświetlaczem LCD		liczydło 8 rolkowe, hermetyczne, obrotowe	
Temperatura wody /zakres pomiarowy	woda zimna (do 30°C), woda ciepła (do 90°C)			
Średnica DN (mm)	DN 15 – 80/110 mm DN 20 – 130 mm			
Przepływ nominalny Q _n (m³/h) lub Q ₃ (m³/h)	DN 15: Q ₃ = 1,6 lub 2,5 m³/h DN 20: Q ₃ = 2,5 lub 4,0 m³/h			
Przepływ minimalny Q _{min} (m³/h) lub Q ₁ (m³/h)	Q ₁ = 16 l/h – H, 32 l/h – V			
Klasa metrologiczna lub dynamika R	DN 15: H↑R=100/ V↓H→ R=50 DN 20: H↑R=100/ V↓H→ R=50		DN 15: H↑R=100/ V↓H→ R=50 lub H↑R=160/ V↓H→ R=80 DN 20: H↑R=100/ V↓H→ R=50 lub H↑R=160/ V↓H→ R=80	
Materiał korpusu/maks. ciśnienie robocze	mosiężny korpus ciśnienie maksymalne 16 bar			
Odcinki proste przed i za wodomierzem	nie są wymagane			
Możliwość montażu modułów komunikacyjnych na wodomierzu	zintegrowany jednokierunkowy moduł radiowy, automatyczna aktywacja transmisji danych drogą radiową. Konfiguracja radiowa 868 MHz z otwartym protokołem danych wM-Bus, certyfikat OMS radio - Open Metering System		konfiguracja radiowa 868 MHz, z otwartym protokołem danych wM-Bus (EN13757), certyfikat OMS - Open Metering System (DVGW cert OMS Group)	
Zabezpieczenia przed ingerencją	• rejestracja oddziaływania polem magnetycznym, • pomiar przepływu wstecznego, przecieku, przepływu przeciążeniowego, • alarm blokady wirnika lub nieużywanego licznika, magnetycznej i mechanicznej ingerencji • rejestracja demontażu liczydła,		• rejestracja oddziaływania polem magnetycznym, • pomiar przepływu wstecznego, przecieku, przepływu przeciążeniowego, • alarm blokady wirnika lub nieużywanego licznika, magnetycznej i mechanicznej ingerencji • alarm demontażu modułu radiowego	
Inne istotne cechy produktu	• wysoki stopień zabezpieczenia przed zewnętrznymi polami magnetycznymi, • czujnik modułu oparty na zasadzie indukcyjnej, co zapewnia niewrażliwość na zakłócające pola magnetyczne, • moduł radiowy zgodny z protokołem komunikacji danych w M-Bus, • ekstremalnie niski próg rozruchu, • przesyłane dane: aktualne zużycie, zużycie w dniach, zużycie wg. daty rozliczeń, numer seryjny licznika, alarmy, • odczyt mobilny (walk-by, drive-by) lub stały koncentratorowy, • stopień ochrony: IP68, • zintegrowana bateria litowa gwarantująca minimalny okres eksploatacji wynoszący 13 lat, • kompaktowy rozmiar (mała wysokość liczydła).		• wysoki stopień zabezpieczenia przed zewnętrznymi polami magnetycznymi, • czujnik modułu oparty na zasadzie indukcyjnej, co zapewnia niewrażliwość na zakłócające pola magnetyczne, • moduł radiowy zgodny z protokołem komunikacji danych wM-Bus, • ekstremalnie niski próg rozruchu, • przesyłane dane: aktualne zużycie, zużycie w dniach, zużycie wg. daty rozliczeń, numer seryjny licznika, alarmy, • odczyt mobilny (walk-by, drive-by) lub stały koncentratorowy, • stopień ochrony: IP67, • żywotność baterii 11 lat + 1, wymienna bateria, • automatyczna aktywacja transmisji danych drogą radiową, • bezpośredni montaż modułu, bez konieczności stosowania kabli.	



Nazwa i dane
teleadresowe
producenta/
/dystrybutora

TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.
os. Lecha 121, 61-298 Poznań
tel.: 61 623 35 00, faks: 61 623 35 01
e-mail: bok@techem.pl
www.techem.pl



Nazwa typoszeregu	radio 4/vario	RKZ radio 4
Konstrukcja części hydraulicznej	wodomierz jednostrumieniowy, suchobieżny	wodomierz objętościowy
Konstrukcja liczydła /liczba rolek w liczydłe	sucha/7 rolek	
Temperatura wody /zakres pomiarowy	zimna (30°C), ciepła (90°C)	
Średnica DN (mm)	DN 15–DN 20	DN 15
Przepływ nominalny Q_n (m³/h) lub Q_3 (m³/h)	$Q_3 = 1,6; 2,5; 4,0 \text{ m}^3/\text{h}$	$Q_3 = 2,5 \text{ m}^3/\text{h}$
Przepływ minimalny $Q_{\min}$ (m³/h) lub Q_1 (m³/h)	$Q_1 = 1,6 \text{ R80H } 0,020 \text{ m}^3/\text{h}$ $Q_1 = 1,6 \text{ R100H } 0,016 \text{ m}^3/\text{h}$ $Q_1 = 2,5 \text{ R80H } 0,031 \text{ m}^3/\text{h}$ $Q_1 = 2,5 \text{ R100H } 0,025 \text{ m}^3/\text{h}$ $Q_1 = 2,5 \text{ R160H } 0,015 \text{ m}^3/\text{h}$ $Q_1 = 4,0 \text{ R80H } 0,05 \text{ m}^3/\text{h}$ $Q_1 = 4,0 \text{ R160H } 0,025 \text{ m}^3/\text{h}$	$Q_1 = 0,0156 \text{ m}^3/\text{h}$ próg rozruchu od 1 l/h dla wody zimnej i od 3 l/h dla wody ciepłej
Klasa metrologiczna lub dynamika R	$Q_3 = 4,0 \text{ R160-H/R63-V}$ lub R80-H/R40-V $Q_3 = 2,5 \text{ R160-H/R63-V}$ lub R80-H/R40-V lub R100-H/R50-V $Q_3 = 1,6 \text{ R80-H/R40-V}$ lub R100-H/R50-V	R160-H/-V
Materiał korpusu/maks. ciśnienie robocze	mosiądz/PN 16 bar	mosiądz/PN 16 bar
Odcinki proste przed i za wodomierzem	nie są wymagane	
Możliwość montażu modułów komunikacyjnych na wodomierzu	moduł radiowy w systemie jednokierunkowej komunikacji z trwałością baterii na dwa okresy legalizacyjne, nawet do 11 lat	
Zabezpieczenia przed ingerencją	software modułu radiowego rozpoznaje i rejestruje: demontaż modułu, wsteczny przepływ, zakłócenia elektromagnetyczne, działanie zewnętrznego pola magnetycznego (magnesy neodymowe), przecieki w instalacji (m.in. tzw. kropelkowanie); zabezpieczenie antymagnetyczne zgodnie z OIML R49, EN 14154; błąd badania objętości, w tym informację o dacie wystąpienia	
Inne istotne cechy produktu	kompatybilny z systemem firmy Techem Smart System (zdalny odczyt, dostęp do wartości odczytowych oraz analiz online), doskonała dokładność pomiarowa; raport z pracy urządzenia wraz z historią zużycia w formacie PDF; duży zasięg sygnału radiowego	



Helena Śpiewak

sociolog i psycholog społeczny

Ostatnio ciągle słyszę, że Polska jest 20 gospodarką świata. Rzeczniczka Białego Domu nazwała Polskę nawet jedną z największych potęg gospodarczych Europy! W tej sytuacji może warto zobaczyć, z jakimi EKO problemami boryka się dziś Polska.

W świetle dostępnych danych okazuje się, że największe aktualnie ekologiczne problemy Polski to:

Zanieczyszczenie powietrza (smog)

Jednym z największych problemów ekologicznych w Polsce jest nadal smog. Polska boryka się z bardzo wysokim poziomem zanieczyszczeń powietrza, zwłaszcza pyłów PM_{2,5} i PM₁₀, które w wielu polskich miastach przekraczają zarówno wytyczne WHO, jak i unijne normy. Kilka z naszych miast znajduje się w czołówce najbardziej zanieczyszczonych w Europie. W mniejszych miasteczkach i wsiach jest jeszcze gorzej (w świetle raportów Polskiego Alarmu Smogowego). Problem ten jest szczególnie widoczny w okresie zimowym, kiedy wiele gospodarstw domowych ogrzewa swoje domy węglem lub drewnem w starych piecach. W wyniku spalania tych paliw do atmosfery przedostają się szkodliwe substancje, takie właśnie jak pyły zawieszone PM₁₀ i PM_{2,5} oraz tlenki azotu czy dwutlenek siarki. W zimie gospodarstwa domowe mogą odpowiadać nawet za **80–90% pyłów PM₁₀** w powietrzu. Dodatkowym źródłem zanieczyszczeń są spaliny samochodowe oraz emisje z zakładów przemysłowych i elektrowni. Ostatnio głośno jest o metanie. Smog stanowi poważne zagrożenie dla naszego zdrowia (jest przyczyną wielu chorób, w tym chorób układu oddechowego, układu krążenia, nowotworów). W świetle analiz odpowiada w Polsce za ok. 47 tys. zgonów rocznie.

Choć w dużych miastach notuje się pewną poprawę (nieudź! dzięki realizowanym od kilku lat (dość opornie) programom likwidacji pieców węglowych (m.in. program „Czyste Powietrze”) i strefom niskoemisyjnym („Strefy Czystego Transportu”), problem nadal jest dotkliwy, szczególnie tam, gdzie ogrzewanie paliwami kopalnymi jest nadal powszechne. Dlatego poprawa jakości powietrza jest jednym z najważniejszych zadań polityki ekologicznej państwa.

Uzależnienie od węgla

Kolejnym EKO problemem jest nadal duża zależność polskiej energetyki od węgla. Jak wiemy, przez wieki węgiel był podstawowym źródłem energii w Polsce („polskie złoto”). Polska opierała swoją energetykę głównie na spalaniu węgla kamiennego i brunatnego. Dopiero w ostatnich latach odchodzimy od węgla i stopniowo rozwijamy odnawialne źródła energii, takie jak energia wiatrowa czy słoneczna. Jednak transformacja energetyczna w naszym kraju jest trudna, ponieważ wiele regionów Polski dalej gospodarczo jest zależnych od górnictwa. W efekcie polska energetyka nadal opiera się na węglu – zarówno w produkcji energii, jak i ogrzewaniu domów – co au-

tomatycznie przekłada się na wysokie emisje CO₂ oraz innych zanieczyszczeń.

Transformacja energetyczna w Polsce postępuje, ale **wolniej niż w wielu innych krajach UE**, a polityczne kontrowersje wokół ambitniejszych redukcji emisji (np. celów klimatycznych na 2040 r., czy 2050 r.) zdecydowanie ograniczają tempo zmian. Najnowsze przykłady – przepychanki w sprawie systemu ETS (systemu handlu emisjami): na szali – albo zupełne odejście od ETS (czyli klimatyczny Polexit), albo rewizja (to propozycja nie tylko Polski, ale kilku krajów UE) oraz propozycja przyspieszenia transformacji energetycznej. Premier zaproponował na nią ostatnio nawet 1 bilion zł!

Zmiany klimatu i ekstrema pogodowe

Spalanie węgla powoduje emisję dużej ilości dwutlenku węgla oraz innych zanieczyszczeń do atmosfery. Przyczynia się to także do zmian klimatu i globalnego ocieplenia. Polska coraz bardziej odczuwa skutki tych zmian. Rośnie liczba ekstremalnych zjawisk pogodowych: zwiększają się susze, rośnie fala upałów, jednocześnie jest coraz więcej gwałtownych burz, nawałnych deszczy i potężnych powodzi. Dodatkowo zmiany klimatu powodują pogłębianie się deficytu wody i to w wielu regionach Polski. Mniejsze zasoby wody gruntowej i powierzchniowej oraz okresowe susze wpływają negatywnie na rolnictwo i dostawę wody pitnej. Badania pokazują, że Polacy coraz częściej odczuwają te zmiany i dostrzegają potrzebę adaptacji. Podejmujemy coraz więcej przeciw działań. Jednak w obliczu



STOP SMOG

5 RZECZY, KTÓRYCH POLSKA SZKOŁA NIE UCZY O KLIMACIE (A POWINNA!)

Z analizy programów szkolnych wynika, że polska szkoła pomija kilka ważnych zagadnień potrzebnych do zrozumienia obecnego kryzysu klimatycznego.

- **Jak działa efekt cieplarniany?** Uczniowie słyszą, że istnieje efekt cieplarniany, ale rzadko analizują mechanizm fizyczny (absorpcję promieniowania podczerwonego przez gazy cieplarniane). W praktyce uczniowie zapamiętują definicję, ale nie rozumieją procesu.
- **Jak prowadzi się pomiary zmian klimatu?** Szkoła rzadko uczy: jak działają modele klimatyczne, jak zbiera się dane z satelitów i stacji meteorologicznych, jak analizuje się wieloletnie obserwacje. Bez tego trudno zrozumieć teorię zmian klimatycznych.
- **Jak działalność człowieka wpływa na emisje?** Rzadko omawia się źródła emisji gazów cieplarnianych (energetykę, transport, rolnictwo, przemysł) i ich procentowy udział w emisjach. W efekcie trudno zrozumieć, które działania człowieka zwiększają emisje i jak je zmniejszyć.
- **Jakie skutki mają zmiany klimatu dla Polski?** W programie szkolnym mówi się o zmianach klimatu globalnie, ale mało o skutkach lokalnych – brakuje danych o skutkach w Polsce. To sprawia, że problem wydaje się odległy.
- **Jak działa transformacja energetyczna?** Rzadko omawia się w polskiej szkole: odnawialne źródła energii, systemy energetyczne i politykę klimatyczną Polski. A są to kwestie kluczowe dla gospodarki.



rosnącej liczby ekstremalnych zjawisk pogodowych, a to nam grozi, konieczna jest dalsza, przyspieszona adaptacja infrastruktury, w tym: organizacja skutecznej ochrony przeciwpowodziowej, przekształcanie architektury miejskiej na tzw. „zielono-niebieską” (chodzi o to, by natura współpracowała z miastem, a nie była wypierana, oczywiście tam, gdzie to możliwe), czy maksymalna retencja wody.

Zanieczyszczenie wód

Istotnym problemem ekologii w Polsce jest również postępujące zanieczyszczenie wód i to zarówno tych powierzchniowych, jak i podziemnych. Do rzek i jezior trafiają ścieki komunalne, odpady przemysłowe oraz chemiczne z rolnictwa, takie jak nawozy i pestycydy. Nadmiar związków azotu i fosforu w wodzie powoduje zjawisko eutrofizacji (przyspieszony rozwój glonów i sinic). Powoduje to spadek ilości tlenu w wodzie i może prowadzić do śnięcia ryb oraz degradacji całych ekosystemów. Już to wyraźnie widać w przypadku naszych rzek, nawet tych głównych (Wisła, Odra). Dodajmy, że zanieczyszczone wody stanowią również duże zagrożenie dla zdrowia mieszkańców tych terenów.

Utrata bioróżnorodności i degradacja środowiska

W Polsce obserwuje się także utratę bioróżnorodności, czyli wyraźnie maleje liczba gatunków roślin i zwierząt. W wyniku tzw. „ekspansywnej działalności” człowieka wiele naturalnych siedlisk roślin i zwierząt ulega zniszczeniu. Rozwój miast, budowa dróg i autostrad, intensywne rolnictwo oraz wycinka lasów powodują, że wiele gatunków traci naturalne warunki do życia. Dużo kontrowersji towarzyszy **brutalnej** (przyp. autorki) polityce leśnej w Polsce, zwłaszcza, gdy dotyczy to lasów o wysokiej wartości przyrodniczej (np. Białowieża!). To od dawna głośny (i nierozwiązany) problem z tragicznymi skutkami dla bioróżnorodności. Warto jednak odnotować, że mamy już spore polityczne i społeczne naciski w kwestii bardziej ekologicznego podejścia do gospodarki leśnej. Do wyginięcia niektórych gatunków przyczyniają się także zmiany klimatu oraz zanieczyszczenie środowiska. Ochrona przyrody, dalsze tworzenie parków narodowych i rezerwatów przyrody oraz odpowiedzialne gospodarowanie zasobami naturalnymi są konieczne dla zachowania równowagi ekologicznej, chociażby minimalnej.

Problemy z odpadami

W Polsce wciąż mamy trudności związane z gospodarowaniem odpadami. Choć w ostatnich latach wprowadzono system segregacji śmieci, w wielu miejscach nadal pojawiają się nielegalne wysypiska odpadów. Zdarza się również (zbyt często!), że odpady spalane są w domowych piecach, co dodatkowo pogarsza jakość powietrza. Szczególnie niebezpieczne są tzw. odpady niebezpieczne, takie jak zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny czy odpady przemysłowe i chemiczne zawierające substancje szkodliwe dla gleby i wody. Dlatego bardzo ważne jest rozwijanie i doskonalenie systemu recyklingu, w tym systemu kaucyjnego (zwrot kaucji za butelki i puszki) wprowadzonego w październiku 2025 r. Warto podkreślić, że w krajach z systemem kaucyjnym (np. Niemcy, kraje skandynawskie) poziom zwrotów sięga dziś 90%! W świetle doświadczeń tamtych krajów system zaczyna działać sprawniej i przynosi realne efek-

ty ekonomiczne i ekologiczne po ok. 2 latach. Mam nadzieję, że tak będzie i u nas!

Podsumowując, Polska stoi przed kilkoma poważnymi wyzwaniami ekologicznymi. Najważniejsze z nich to: bardzo duże zanieczyszczenie powietrza, zbyt wielka zależność gospodarki od węgla, ogromne zanieczyszczenie wód, niepokojąca utrata bioróżnorodności oraz rosnące problemy z gospodarką odpadami. Rozwiązanie tych problemów wymaga współpracy rządu, państwowych władz centralnych, samorządów, przedsiębiorców, naukowców, placówek edukacyjnych, itd. Tylko odpowiednie działania i rozwój ekologicznych technologii mogą umożliwić skuteczniejszą ochronę środowiska. To ważne, nie tylko dla nas ale i dla... przyszłych pokoleń. W tej sytuacji ogromnego znaczenia nabiera edukacja ekologiczna.

Stan edukacji ekologicznej w Polsce

Badania pokazują, że edukacja ekologiczna w Polsce jest niewystarczająca, gdyż duża część społeczeństwa nadal nie traktuje zmian klimatu i globalnego ocieplenia poważnie. Diagnoza jest następująca: Stan edukacji ekologicznej w Polsce można określić jako rozwijający się, ale wciąż niewystarczający. Co prawda, pojawiają się różne inicjatywy ekologiczne – zarówno państwowe jak i społeczne, jednak wyraźnie widać braki systemowe w programach szkolnych oraz ograniczoną skuteczność działań ekologicznych.

Edukacja ekologiczna w systemie szkolnym

W polskim systemie oświaty edukacja ekologiczna jest obecna, ale najczęściej w formie rozproszonej: ekologia pojawia się w programach różnych przedmiotów (np. biologii, geografii, przyrody). W większości szkół nie ma natomiast osobnego, kompleksowego przedmiotu poświęconego sprawom ekologii i zmian klimatycznych. Analiza szkolnej podstawy programowej wskazuje, że globalny kryzys klimatyczny i polskie, lokalne problemy są w niej słabo akcentowane. W praktyce oznacza to, że uczniowie poznają zagadnienia ekologiczne raczej fragmentarycznie i często bez szerszego kontekstu. Polska szkoła dostarcza głównie wiedzy nt. podstaw ekologii, ochrony środowiska i ogólnych, a raczej ogólnikowych informacji o klimacie. Brakuje pogłębionej wiedzy o mechanizmach klimatu, o danych naukowych i realnych rozwiązaniach.

Edukacja ekologiczna poza szkołą

Widać sporo inicjatyw pozaszkolnych, w tym działania ministerstw i organizacji ekologicznych, które proponują różne programy edukacyjne i badania świadomości ekologicznej społeczeństwa. Państwo przygotowuje strategiczny plan działań w zakresie edukacji ekologicznej, który ma określić cele, priorytety i finansowanie takich działań (tak słyszałam). Dużą rolę odgrywają projekty organizacji pozarządowych i samorządów, typu: warsztaty ekologiczne, projekty edukacyjne w parkach narodowych, kampanie społeczne dotyczące smogu i segregacji odpadów. Z założenia pełnią one funkcję uzupełniającą w stosunku do edukacji formalnej.

Świadomość ekologiczna społeczeństwa

Badania wskazują na stopniowy wzrost świadomości ekologicznej Polaków, **ale jednocześnie na utrzymującą się lukę między wiedzą a praktyką**. Najczęstsze problemy to: niska wiedza

**PROBLEMEM EKOLOGII
W POLSCE JEST
RÓWNIEŻ POSTĘPUJĄCE
ZANIECZYSZCZENIE WÓD.**

o zmianach klimatu, niewielkie rozumienie wpływu codziennych zachowań na środowisko, ograniczona motywacja do zmiany stylu życia.

Podsumowując, eksperci widzą następujące bariery edukacji ekologicznej w Polsce: brak spójnej strategii w systemie edukacji, niewystarczająca liczba tematów (i godzin lekcyjnych) nt. ekologii w szkole, niski poziom praktycznej edukacji, niedostateczne powiązanie edukacji z praktyką i codziennymi zachowaniami, nierówności regionalne w dostępie do programów edukacyjnych.

Jak Polska wypada na tle innych krajów UE?

Poniżej porównanie Polski z innymi krajami UE w zakresie edukacji ekologicznej – na podstawie raportów i badań społecznych.

Wg badań Ministerstwa Klimatu: 83% Polaków uważa zmiany klimatu za poważny problem, 64% uważa, że działania powinni podejmować sami obywatele, a 33% wskazuje na rolę państwa. Z porównań wynika, że świadomość ekologiczna w Polsce jest podobna do średniej w UE, ale nie zawsze przekłada się na działania. Przypomnijmy: W Polsce – brak osobnego przedmiotu o klimacie, a szkoły często mają mało czasu na działania proekologiczne przez przeładowany program. W jednym z badań okazało się, że aż 71% uczniów nigdy nie brało udziału w szkolnych zajęciach ekologicznych.

Kraje UE z bardziej rozwiniętą edukacją ekologiczną: – Finlandia: edukacja ekologiczna jest częścią strategii szkolnej, kładzie się tam duży nacisk na projekty i działania lokalne. Niemcy: wiele landów wprowadza zajęcia nt. zrównoważonego rozwoju, szkoły współpracują z organizacjami ekologicznymi. – Szwecja: Eko edukacja zaczyna się już w najmłodszych klasach, duży nacisk kładzie się na praktykę (np. zajęcia z selekcjonowania odpadów).

Dlaczego Polska jest trochę w tyle? Eksperci wskazują na kilka powodów: program szkolny jest przeładowany, brak jednego przedmiotu – treści są rozproszone i często powierzchowne, mało zajęć praktycznych. Ale widać poprawę. W ostatnich latach w Polsce pojawiło się sporo działań proekologicznych: nowe programy Ministerstwa Klimatu, projekty i konkursy dla szkół, młodzieżowe rady klimatyczne, kampanie społeczne organizacji ekologicznych. Badacze informują, że w zakresie edukacji ekologicznej Polska plasuje się mniej więcej w środku europejskiej stawki. Wniosek: nie jest dobrze, ale nie jest też całkiem źle.

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



NOWOCZESNE OBLCIE HYDROIZOLACJI Z CANADA SYSTEMS.

Znacznie więcej niż zwykła farba! to zaawansowana technologia ochrony:

Elastyczność: Budynek zawsze delikatnie osiada. System DROOF 250 pracuje razem z nim, mro-
stując pęknięcia nawet w temperaturze -40°C .

Odporność na „stojącą wodę”: Większość
produktów hydroizolacyjnych traci szczelność
przy zalegającej wodzie. System DROOF 250 jest
na nią całkowicie niewrażliwy.

Bariera przed upałem: Szara powłoka odbija
energię słoneczną, co znacząco obniża tempe-
raturę wewnątrz budynku i na samym tarasie
podczas letnich upałów.

Trwałość liczona w dekadach: To rozwiązanie nie
na chwilę, lecz profesjonalna chemia budo-
wlana, która zapewnia skuteczną i długotrwałą ochronę
przez długie lata.

Łatwość aplikacji: Proces przypomina klasyczne
malowanie wałkiem lub pędzlem, wybacza
drobne błędy i pozwala szybko naprawić uszko-
dzenia – bez konieczności zrywania całości.

Estetyka bez kompromisów: Funkcjonalność
i estetyka idą tu w parze, a system DROOF 250
oferuje szeroki wybór wariantów wykończenia.

Dlaczego żywica poliuretanowa stanowi „inteligentny” wybór na dach lub taras?

W dobie zmieniającego się klimatu, dachy i tarasy
są wystawiane na ekstremalne próby. W świecie
tradycyjnej budowlanki, gdzie królują nieszczelne
spoiny oraz pękająca papa, systemy płynnych
membran poliuretanowych **DROOF 250** wnoszą
zupełnie nowy standard. To rozwiązanie, które
profesjonaliści cenią za parametry techniczne,
a właściciele domów – za niespotykaną prostotę
aplikacji i święty spokój na lata.

• SYSTEM GŁADKI



Idealny w miejscach, gdzie liczy się nowoczesny,
minimalistyczny wygląd połączony z łatwością
codziennego utrzymania czystości, bez zbędnego
wysiłku.

• SYSTEM DEKOR



Prawdziwy hit dla miłośników designu. Efektowne
nawierzchnie z kolorowymi płatkami lub piaskiem
kwarcowym. Solidna ochrona i estetyka klasy
premium.





KONIEC NIESZCZELNOŚCI! JEDNOLITA OCHRONA NOWEJ GENERACJI.

Kompletny system – krok po kroku

Siłą Canada Rubber Polska jest to, że dostajesz gotowy przepis na sukces. System składa się z trzech dopasowanych elementów:

- 1 Grunt PRIMER 710:** Wnika głęboko w podłoże i odcina wilgoć, dając solidną bazę.
- 2 Membrana właściwa DROOF 250:** To serce systemu, które tworzy bezszwową barierę przeciwwodną.
- 3 Warstwa zamykająca TOP 400:** Wisienka na torcie – chroni izolację przed słońcem (UV) i sprawia, że kolor nie płowieje przez lata.

MARTWE DUSZE WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH



Paweł Puch

prawnik

Wspólnoty mieszkaniowe w związku ze śmiercią właścicieli lokali borykają się z mieszkaniami, które mają nieuregulowaną sytuację prawną. Najczęściej jest to spowodowane tym, że nie ma formalnego następcy prawnego bo nikt nie uregulował spadku.

Wielu spadkobierców nie reguluje spadków, próbując w ten sposób oszukiwać wspólnotę mieszkaniową. Mimo, że niejednokrotnie mieszkają w mieszkaniu zmarłego, nie pokrywają kosztów zarządu nieruchomością wspólną twierdząc, że skoro nie ma formalnego właściciela, bo ten nie żyje, nie ma też obowiązku płacenia.

Uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej

Dla wspólnoty mieszkaniowej właścicielem lokalu a zatem osobą, której udostępnia się wgląd w dokumentację wspólnoty i która ma prawo głosować na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej jest tylko osoba, która prawo własności wykaże. Zaznaczyć przy tym należy, że zarząd nie jest uprawniony do stwierdzenia dziedziczenia, czyli uznawania, kto jest aktualnym właścicielem. Nawet jeżeli właściciel miał tylko jedno dziecko nie powinno to prowadzić zarząd do wniosku, że można taką osobę uznać za kolejnego właściciela lokalu bez przeprowadzenia przez tę osobę postępowania spadkowego i wykazaniu praw do spadku. Zatem dopóki osoba, uważająca się za nowego właściciela nie przeprowadzi postępowania spadkowego, dopóty zarząd nie powinien osobie tej udostępniać dokumentów wspólnoty mieszkaniowej, ani brać jej głos pod uwagę przy głosowaniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej. Często spadkobiercy nie regulują swoich spraw spadkowych, próbując w ten sposób oszukiwać wspólnotę mieszkaniową. Zamieszkają w mieszkaniu zmarłego, nie pokrywając kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obciążających właściciela lokalu twierdząc, że skoro nie ma właściciela, bo ten nie żyje nie ma też obowiązku płacenia.

Wbrew pozorom wspólnoty mieszkaniowe nie są w takich sytuacjach bezbronne. Niestety bardzo często zarządy wspólnot w takich patologicznych 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 spraw spadkowych, wspólnota mieszkaniowa powinna jak najszybciej wystąpić do sądu o ustanowienie kuratora masy spadkowej. Wniosek taki wnosi się do sądu rejonowego właściwego dla miejsca zamieszka-

nia zmarłego właściciela lokalu. Od wniosku o ustanowienie kuratora masy spadkowej pobiera się opłatę stałą w wysokości 50 złotych. 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 wobec wspólnoty mieszkaniowej. Wówczas należałoby wystąpić o zabezpieczenie spadku. Spadek zabezpiecza się, 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, którego znajdują się rzeczy wchodzące w skład spadku. Od wniosku o zabezpieczenie spadku pobiera się opłatę stałą w wysokości 50 złotych. Jednak wspólnota mieszkaniowa z takim wnioskiem może wystąpić tylko wtedy, jeżeli jest wierzycielem zmarłego właściciela.

Uregulowanie spadku, czyli co spadkobierca musi zrobić

Aby spadkobiercę można było uznać za właściciela lokalu musi zostać w sądzie przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku lub spadkobiercy u notariusza muszą uzyskać akt poświadczenia dziedziczenia. Podczas tego postępowania bada się, kto jest uprawniony do dziedziczenia po zmarłym i w jakim ułamku, jeżeli jest kilku spadkobierców. Wniosek o stwierdzenie nabycia spadku wraz z załącznikami składa się w sądzie rejonowym właściwym dla ostatniego miejsca zamieszkania zmarłego, w tylu egzemplarzach, ile jest osób biorących udział w postępowaniu. Do wniosku trzeba dołączyć odpis aktu zgonu oraz akty uro-

dzienia spadkobierców oraz odpis aktu małżeństwa współmałżonka zmarłego, jeżeli są oni spadkobiercami po zmarłym. Sąd po przeprowadzeniu postępowania wydaje postanowienie, w którym stwierdza kto dziedziczy po zmarłym. Takie postanowienie po jego uprawomocnieniu się jest dopiero legitymacją, uprawniającą spadkobiercę do formalnego władania przedmiotami wchodzącymi w skład spadku. Również dopiero z chwilą uprawomocnienia się tego postanowienia spadkobierca staje się for-

malnym właścicielem lokalu, ma prawo brać udział w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i głosować nad jej uchwałami. Nowy właściciel lokalu wyłoniony w wyniku przeprowadzenia postępowania spadkowego powinien także złożyć w sądzie rejonowym w wydziale ksiąg wieczystych, który prowadzi księgę wieczystą dla nabytego przez niego lokalu mieszkalnego wniosek o wpis w tej księdze wieczystej prawa własności na jego rzecz. Stwierdzenie nabycia spadku w formie aktu poświadczenia dziedziczenia można uzyskać u notariusza, ale nie we wszystkich sprawach. Oczywiście spadkobierca musi jeszcze rozliczyć się z urzędem skarbowym odnośnie podatku

**„MARTWE DUSZE”
NIE SĄ EFEKTEM
SKOMPLIKOWANYCH
PRZEPISÓW, A SKUTKIEM
ŚWIADOMYCH ZANIECHAŃ.**





od spadku. Wszystkie sprawy związane z podatkiem od spadków reguluje ustawa o podatku od spadków i darowizn. Urzędem skarbowym właściwym do złożenia zeznania podatkowego jest ten urząd, w którego rejonie znajduje się odziedziczony majątek. Jeśli poszczególne składniki spadku (chodzi głównie o nieruchomości) znajdują się na obszarze właściwości kilku urzędów skarbowych, zeznanie trzeba złożyć w urzędzie ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy. We właściwym urzędzie skarbowym spadkobiercy na formularzu zeznania podatkowego podają, co wchodzi w skład spadku, a także określają wartość tych rzeczy.

W sytuacji, gdy do dziedziczenia po zmarłym powołanych jest kilka osób, to po przeprowadzeniu postępowania o stwierdzenie nabycia spadku spadkobiercy mogą podzielić się nabytym majątkiem wedle swojego uznania. Taki podział spadku odbywa się w osobnym postępowaniu zwanym działem spadku. Działu spadku można dokonać w formie umowy, ale tylko wówczas, jeżeli wszyscy spadkobiercy są zgodni co do sposobu podziału masy spadkowej. Jeżeli w skład spadku wchodzi nieruchomość lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, konieczna jest dla tej umowy forma aktu notarialnego. Natomiast, jeżeli spadkobiercy nie są zgodni co do sposobu podziału majątku, każdy z nich może żądać sądowego jego podziału wnosząc do sądu wniosek o dział spadku. We wniosku spadkobierca powołuje się na postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku i przedstawia spis majątku, który ma być dzielony. Do wniosku należy dołączyć dowody stwierdzające, że nieruchomości stanowiły własność spadkodawcy (odpisy z ksiąg wieczystych).

Właściciela „nie ma” – problem narasta

We wspólnotach mieszkaniowych od lat narasta ten problem, o którym mówi się zbyt cicho, jakby był niewygodny albo wstydlivy. Niby ktoś mieszka, niby ktoś korzysta, czasem

nawet czerpie zyski z wynajmu, ale gdy przychodzi do ponoszenia kosztów nagle okazuje się, że właściciela „nie ma”. To swoista fikcja podtrzymywana przez wygodę, niewiedzę, a nierzadko zwykłą kalkulację. Brak uregulowanego spadku staje się dla części osób wygodnym alibi do unikania odpowiedzialności. Argument jest zawsze ten sam skoro formalnie nie ma właściciela, bo poprzedni zmarł, to nie ma też komu naliczać opłat. Problem w tym, że taki tok rozumowania nie ma nic wspólnego z rzeczywistością prawną, a jeszcze mniej z elementarną uczciwością wobec pozostałych mieszkańców. To nie jest „spryt”, tylko zwykłe pasożytnictwo.

Niepokojące jest, że równie często problem wynika z bierności samych wspólnot. Zarządy przez lata tolerują stan zawieszenia, nie podejmują żadnych działań, licząc, że „sprawa sama się rozwiąże”. Nie rozwiązuje się. Zadłużenie rośnie, a roszczenia zaczynają się przedawniać. W efekcie wspólnota traci realne pieniądze, a odpowiedzialność za tę sytuację zaczyna ciążyć na tych, którzy powinni byli działać. Spadkobiercy nabywają spadek z chwilą śmierci spadkodawcy, a wraz z nim zarówno prawa, jak i obowiązki. To, że ktoś nie dopełnił formalności, nie daje mu prawa do korzystania z lokalu bez ponoszenia kosztów. Prawo przewiduje konkretne narzędzia, z których wspólnoty mogą i powinny korzystać. Problem zaczyna się wtedy, gdy tych narzędzi nie używają. Gdy zarząd ogranicza się do biernego przyglądania się sytuacji, w praktyce daje ciche przyzwolenie na jej dalsze trwanie. To zaś prowadzi do patologii, w której jedni płacą, a inni latami funkcjonują poza systemem. „Martwe dusze” w wspólnotach mieszkaniowych nie są więc efektem skomplikowanych przepisów, a skutkiem świadomych zaniechań – zarówno po stronie spadkobierców, jak i zarządów. Dopóki jedni będą unikać odpowiedzialności, a drudzy będą udawać, że problem nie istnieje, dopóty koszty tego stanu rzeczy będą ponosić ci, którzy wywiązuja się ze swoich obowiązków.



POLECAMY!

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

DYSTRYBUCJA

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

„Poradnik” skierowany jest do osób związanych zawodowo z branżą zarządzania nieruchomościami – zarządów 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.

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

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI W DOBIE CYFRYZACJI

– analiza wdrażania cyfrowej Książki Obiektu Budowlanego (c-KOB)



dr Maciej Kamiński

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

Książka Obiektu Budowlanego (KOB) jest najważniejszym repozytorium informacji na temat stanu techniczno-użytkowego obiektu i jednocześnie podstawowym narzędziem pracy zarządcy nieruchomości. Co prawda od ostatniej nowelizacji rozporządzenia dotyczącego KOB minęły już blisko 4 lata, jednak część wynikających obowiązków będzie obligatoryjna w perspektywie kilku lat.

Cyfryzacja obsługi obiektów budowlanych rozpoczęła w 2022 roku wejściem w życie nowelizacji rozporządzenia w sprawie Książki Obiektu Budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (c-KOB) i formalnie rozpoczęła proces cyfryzacji obsługi technicznej nieruchomości. Prowadzenie KOB stanowi jeden z najważniejszych obowiązków spoczywających na właścicielach oraz zarządcach nieruchomości. Dokument ten nie jest tylko kompendium wiedzy o stanie technicznym, ale formalnym dowodem wywiązywania się z obowiązku utrzymania obiektu w stanie gwarantującym bezpieczeństwo pożarowe, konstrukcyjne i użytkowe. Zapraszam do lektury analizy zmian prawnych oraz operacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem strategicznej perspektywy zarządców obsługujących portfele nieruchomości.

Stan obecny (faktyczny)

Na wstępie warto zaznaczyć, że rozporządzenie w sprawie KOB z 2003 roku, chociaż już nieobowiązujące, nadal pozostaje najczęściej stosowanym wzorem stosowanym przez zarządców nieruchomości. Taki stan rzeczy wynika przede wszystkim z długiego, bo 19-letniego okresu obowiązywania oraz faktu, że w przeciwieństwie do obecnych przepisów rozporządzenie z 2003 roku określało graficzny wzór tabel KOB. Nowelizacja z grudnia 2022 roku wprowadziła możliwość prowadzenia KOB w wersji cyfrowej, co stanowiło duży krok w kierunku cyfryzacji procesu obsługi technicznej nieruchomości, jednak ze względu na dowolność tej metody nie zmieniło to zasadniczo sposobu działania zarządców. Wiele KOB prowadzonych było nie tylko jak dotychczas w wersji papierowej, ale również według „starego” wzoru z 2003 roku. Dotychczas KOB prowadzone są w sformalizowanym formacie A4 w wersji papierowej, a wpisy są uzupełniane ręcznie i opatrzone datą i nazwiskiem. Procedura ta z jednej strony wygodna dla zarządców jest nieefektywna z perspektywy Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Dzięki wprowadzeniu scentralizowanego systemu teleinformatycznego c-KOB, GUNB uzyskał znacznie rozleglejsze kompetencje kontrolne w czasie rzeczywistym do danych uzupełnianych w systemie. W praktyce umożliwia to szybsze reagowanie na ewentualne nieprawidłowości, podczas gdy w przy-

padku tradycyjnych papierowych KOB, PINB zwykle dowiaduje się o nich po zgłoszeniu, katastrofie budowlanej itp. Cyfryzacja KOB dodatkowo ułatwia proces przekazywania dokumentacji nieruchomości w przypadku jej sprzedaży lub zmiany zarządcy. Z perspektywy państwa i organów kontrolnych, wdrożenie c-KOB to potężne narzędzie analityczne i kontrolne. Powiatowe Inspektoraty Nadzoru Budowlanego (PINB) zyskały możliwość zdalnej weryfikacji, czy w danym budynku obowiązkowe przeglądy techniczne są realizowane w określonym prawem terminie. W systemie natychmiast widoczne są braki i zaniechania, co eliminuje konieczność przeprowadzania żmudnych kontroli terenowych w pierwszej fazie weryfikacji. Z perspektywy obywatela i użytkownika budynku, system gwarantuje nieporównywalnie wyższy poziom bezpieczeństwa. Eliminacja zjawiska fałszowania dokumentacji lub jej „gubienia” w sytuacjach awaryjnych (np. pożar, katastrofa budowlana) sprawia, że osoby odpowiedzialne za utrzymanie obiektu nie mogą uchylać się od odpowiedzialności.

Kalendarium wdrożeń – kluczowe daty dla zarządców

Ustawodawca przewidział okres przejściowy dla wdrożenia systemu c-KOB, który ma pozwolić rynkowi na adaptację. Harmonogram wdrożenia jest następujący:

- **Styczeń 2023 r. – oficjalne uruchomienie systemu.** Pojawiła się możliwość dobrowolnego korzystania z c-KOB.
- **1 stycznia 2024 r. – pierwszy kamień milowy (nowe budynki):** Od tego dnia wprowadzono bezwzględny obowiązek prowadzenia **wyłącznie** cyfrowej książki dla wszystkich nowo oddawanych do użytku obiektów budowlanych. Jeśli inwestycja deweloperska, nowa hala magazynowa czy biurowiec uzyskały pozwolenie na użytkowanie po 1 stycznia 2024 roku, założenie papierowej książki jest niemożliwe.
- **31 grudnia 2031 r. – wygaszenie papierowych KOB.** To data ostateczna, do której można jeszcze prowadzić „stare” książki (założone przed końcem 2023 roku) w tradycyjnej, papierowej formie. Do tego czasu zarządcy obsługujący starsze obiekty mogą dokonywać wpisów długopisem w segregatorach. Należy jednak pamiętać, że jest to ostateczny termin na wdrożenie cyfryzacji w tych zasobach.
- **1 stycznia 2032 r. – pełna.** Od tego dnia c-KOB staje się jedynym, obligatoryjnym rozwiązaniem dla **wszystkich** obiektów budowlanych w Polsce, podlegających obowiązkowi prowadzenia książki – niezależnie od daty jego powstania. Dotychczasowe papierowe książki tracą rację bytu jako aktywne narzędzia (należy je zarchiwizować i przechowywać, jednak nowe wpisy będą musiały trafiać już tylko do systemu cyfrowego).

Nowe funkcjonalności z perspektywy zarządcy

Kluczowe elementy w zakresie prowadzenia KOB pozostają niezmiennie, zatem dla doświadczonych zarządców nieruchomości przejście z papierowych KOB do systemu c-KOB nie będzie stanowiło rewolucyjnej zmiany. Przygotowując procesy cyfryzacji w firmie zarządzającej warto spojrzeć na nie przez pryzmat digitalizacji dobrze znanych schematów działania oraz nowych funkcjonalności, które usprawniają codzienną administrację.



Cyfrowa rejestracja zamiast zakupu papierowej książki

Dotychczas założenie KOB polegało na fizycznym zakupie odpowiedniego druku i jego opieczetowaniu. Obecnie proces ten przyjmuje formę cyfrowej rejestracji. Obowiązek zainicjowania c-KOB nadal ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Należy to zrobić w terminie do 30 dni od dnia doręczenia decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego. Cały proces uwierzytelnia się za pomocą Profilu Zaufanego, e-dowodu lub bankowości elektronicznej, co stanowi nową warstwę cyfrowej weryfikacji podmiotu odpowiedzialnego za budynek. **Kluczowe znaczenie z perspektywy zarządcy ma fakt, że system c-KOB nie będzie opierać się na komercyjnych rozwiązaniach IT dostarczanych przez dostawców rynkowych, ale powszechnie obowiązującym systemem stworzonym i administrowanym przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.** Informacja ta jest istotna, ponieważ w sposób fundamentalny zmienia sposób w jaki zarządcy powinny rozpatrywać możliwości kontrolne PINB. Informacja o terminie wykonania przeglądu oraz jego wpisaniu do c-KOB trafi do nadzoru budowlanego niezwłocznie po jego wprowadzeniu, dlatego też terminowość i kompletność przeglądów będą odgrywać kluczowe znaczenie w nowym, zdigitalizowanym procesie.

Nowa funkcjonalność: moduł zarządzania uprawnieniami (delegowanie ról)

Kluczową nowością wprowadzoną przez c-KOB jest elektroniczna struktura ról. Właściciel lub główny zarządca będzie posiadać uprawnienia nadrzędne, ale aplikacja umożliwia cyfrowe delegowanie dostępu. W systemie zarządca może (i powinien) wyznaczyć „osoby upoważnione do prowadzenia książki” – np. dedykowanych administratorów konkretnych budynków czy osiedli. Co więcej, nową, niezwykle przydatną funkcją jest możliwość bezpośredniego autoryzowania podmiotów zewnętrznych. Ta funkcjonalność wynika wprost ze zmiany, jaka nastąpiła w zakresie podmiotów odpowiedzialnych za prowadzenie (uzupełnianie wpisów) w KOB po grudniu 2022 r. tj. wejścia w życie znowelizowanego rozporządzenia dot. KOB oraz systemu c-KOB. Zgodnie z tą zmianą obecnie za dokonywanie wpisów w Tabeli nr 3 KOB (tj. przeglądy techniczne budynków i obiektów budowlanych określone w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego – m. in. roczne, pięcioletnie) są wprowadzane do książki obiektów nie jak dotychczas przez właściciela, zarządcę lub osobę fizyczną przez nich wskazaną do prowadzenia KOB, ale bezpośrednio

przez podmiot (inspektora) przeprowadzający kontrolę. Obowiązek ten wynika z art. 60e Prawa budowlanego, który określa zakres uprawnień, związanych z prowadzeniem KOB oraz c-KOB.

Zmiana dynamiki raportowania: reguła 7 dni

Najistotniejsza zmiana dla rytmu pracy zarządców i inspektorów dotyczy terminowości wpisów. Często stosowana praktyka zbiorczego uzupełniania wpisów w papierowych KOB raz na kwartał lub uzupełniania przez inspektorów dat na protokołach z kontroli bezpośrednio przed dokonaniem wpisu do KOB nie będzie już możliwa. Jak już wspomniano, z uwagi na fakt, iż dane wprowadzane do systemu c-KOB są automatycznie przesyłane na serwery GUNB, jest równoznaczne z weryfikacją terminowości dokonywania wpisów. Zgodnie ze zmienionymi przepisami, dokumentowanie faktów musi odbywać się na bieżąco – nie później niż w ciągu 7 dni od zaistnienia zdarzenia (np. od daty wykonania przeglądu rocznego czy otrzymania protokołu szczelności instalacji). Cyfrowy znacznik czasu w systemie definitywnie kończy z możliwością antydatowania protokołów.

Pełna transparentność i zautomatyzowana kontrola

Odpowiedzialność karna i finansowa (mandaty od PINB) za brak aktualnej dokumentacji lub zatajanie stanu technicznego obiektów budowlanych istniała jeszcze przed wprowadzeniem systemu c-KOB. Jego wdrożenie w ogromnym stopniu ułatwia wykrycie nieprawidłowości i zaniedbań. Cyfrowy KOB zautomatyzował pracę organów kontrolnych. System sam wskaże urzędnikom luki w kalendarzu przeglądów lub brak wymaganych protokołów pokontrolnych, co sprawia, że skrupulatność i terminowość prowadzenia dokumentacji stają się absolutnym priorytetem.

Korzyści płynące z digitalizacji KOB

Choć wskazane powyżej uwarunkowania związane z cyfryzacją prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego z perspektywy firm zarządzających brzmią raczej jak wyzwanie niż ułatwienie, to warto na całość procesu spojrzeć z nieco większego dystansu i szerszej perspektywy. Faktem jest, że c-KOB będzie wymagać większej skrupulatności przy dokonywaniu wpisów i fundamentalnie rozszerza możliwości kontrolne PINB w ramach posiadanych już przez tę instytucję kompetencji. Docelowo jednak platforma może przynosić wymierne, strategiczne korzyści dla firm zarządzających nieruchomościami.



prowadzący:
Maciej Kamiński

**ADMINISTRATOR I MENEDŻER
Nieruchomości**

SZKOLENIE ONLINE

**STR: NOWE UNIJNE ZASADY
SPRAWOZDAWCZOŚCI I REJESTRACJI
W NAJMIE KRÓTKOTERMINOWYM**

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

Termin: 27 maja 2026 r.
Czas trwania: 9.00-15.00

Program i zapisy:
szkolenia.administrator24.info



➤ Zdalny dostęp

Praca zarządcy zyskuje na mobilności. Książka obiektu przestała być fizycznym przedmiotem przechowywanym w szafie w siedzibie zarządcy. Obecnie, dzięki aplikacji webowej i mobilnej (na smartfony), zarządca może w każdej chwili, z dowolnego miejsca na świecie sprawdzić parametry budynku, terminy ostatnich przeglądów czy treść decyzji nadzoru (c-KOB nie zawiera dokumentów źródłowych, ale poza wpisem do systemu także najważniejsze informacje z tych dokumentów np. zalecenia pokontrolne). Dzięki temu możliwa jest efektywniejsza praca zarządcy w terenie. Z drugiej strony w dobie rozpowszechniającej się pracy zdalnej i hybrydowej c-KOB daje firmie zarządzającej większą elastyczność pracy i zwiększa atrakcyjność dla potencjalnych pracowników.

Większe bezpieczeństwo i brak ryzyka utraty danych

Tradycyjna dokumentacja jest narażona na szereg czynników: kradzież, pożar, zalanie z pękniętej rury w archiwum czy zwykłe zagubienie podczas rotacji kadr lub zmian firm zarządzających. Cyfrowa KOB to trwała, bazująca na państwowych serwerach (z odpowiednimi certyfikatami bezpieczeństwa) ochrona dokumentów. Zapewnia to ciągłość historyczną przy przejmowaniu zarządzania nowym budynkiem od konkurencji – wystarczy przekazanie uprawnień w systemie, a cała historia techniczna jest od razu widoczna dla nowego zarządcy. Należy pamiętać, że zakres informacji przekazywanych do c-KOB jest ograniczony wyłącznie do uzupełnienia rekordów np. o przeprowadzonych kontrolach i nie niweluje wspomnianego ryzyka dla dokumentacji papierowej, którą i tak zarządcy będą musieli przechowywać w fizycznym archiwum. Dużym ułatwieniem będzie ewentualne odtworzenie dokumentacji na podstawie inwentaryzacji przechowywanej w c-KOB.

Wskazówki wdrożeniowe

– jak przygotować się do 2032 roku?

Choć data 1 stycznia 2032 roku (obowiązek dla użytkowanych już obiektów) wydaje się odległa, wdrożenie c-KOB powinno rozpocząć się z kilkumiesięcznym wyprzedzeniem, szczególnie w przypadku dużych firm zarządzających, obsługujących portfele kilkuset nieruchomości. Proces ten wymaga czasu, audytu i nauki. Jak zarządca powinien mądrze zaplanować transformację?

Audyt obecnej dokumentacji papierowej

Przed migracją danych z papierowych KOB do c-KOB konieczne jest przeprowadzenie inwentaryzacji i weryfikacja kompletności posiadanej dokumentacji papierowej. Obowiązek wdrożenia c-KOB dla wszystkich obiektów budowlanych przypada na datę 1.01.2032 co oznacza, że od tej pory wszystkie papierowe tomy KOB powinny zostać zamknięte i otwarte na nowo (jako kolejne tomy) już w wersji zdigitalizowanej. **W tym względzie przejście z papierowej KOB na system c-KOB nie będzie rewolucyjny, ponieważ co do zasady sposób gromadzenia dokumentacji źródłowej budynku pozostanie bez zmian. Inaczej będzie wyglądać ewidencjonowanie czynności podejmowanych w ramach utrzymania technicznego obiektów – zlecenie przeglądów, prac budowlanych etc.**

Nowe zasady współpracy z inspektorami

Wspomniane już zmiany w zakresie podmiotów upoważnionych do dokonywania wpisów w tabeli nr 3 KOB wprowadziły zamieszanie w zakresie dokumentowania przeprowadzonych kontroli na początku 2023 roku – dokonywanie wpisów do papierowych KOB przez inspektorów (często podwykonawców) było proble-

matyczne i wymagało od nich większej elastyczności niż dotychczas. Wdrożenie c-KOB paradoksalnie poprawia ten stan rzeczy dzięki możliwości elektronicznego dodawania wpisów w systemie, jednak prowadzenie KOB „po nowemu” wymaga aktualizacji umów z podwykonawcami (firmami kominiarskimi, inżynierami budownictwa, elektrykami, gazownikami). Zarządca powinien już teraz wymagać w umowach serwisowych, aby zewnętrzny specjalista, po wykonaniu przeglądu budynku, samodzielnie logował się do systemu c-KOB (jako osoba uprawniona) i bezpośrednio wprowadzał protokoły do platformy elektronicznej w ustawowym terminie.

Szkolenia zespołów i budowa kompetencji cyfrowych

Nie można zapominać o czynniku ludzkim. Dla wielu pracowników administracji, szczególnie tych z wieloletnim stażem, obsługa rządowych platform może stanowić barierę psychologiczną i techniczną. Konieczne są zatem szkolenia z zakresu kompetencji cyfrowych, aby pracownicy biegle obsługiwali systemy identyfikacji elektronicznej (Profil Zaufany, aplikacja mObywatel), rozumieli architekturę informacji w aplikacji c-KOB oraz znali procedury nadawania i odbierania uprawnień. Testowanie systemu na obiektach demonstracyjnych lub pojedynczych, nowych inwestycjach to najlepszy sposób na płynną naukę całego zespołu.

System c-KOB już rozpoznany?

System c-KOB choć obecny od ponad 3 lat w polskim systemie prawnym w dalszym ciągu pozostaje nierozpoznany dla wielu zarządców i administratorów nieruchomości. Wprowadzone w grudniu 2022 roku rozporządzenie w sprawie KOB oraz systemu c-KOB przewiduje okres przejściowy (dla nowo powstałych budynków już minął 01.01.2024) do końca 2032 roku co sprawia, że stanie się obowiązkowy już za kilka lat. Z perspektywy zarządcy nieruchomości kluczowe jest zrozumienie, że c-KOB stanowi rozszerzenie faktycznych możliwości kontrolnych Powiatowych Inspektoratów Nadzoru Budowlanego w zakresie terminowości i kompletności utrzymania technicznego obiektów budowlanych. Dotychczas, przy papierowych KOB, możliwości PINB w tym zakresie pozostawały mocno ograniczone do momentu, w którym faktycznie nie doszło do incydentu zagrażającego życiu, zdrowiu, mieniu lub bezpieczeństwu środowiska naturalnego. Drugim istotnym wnioskiem jest, że przypadający na 01.01.2032 obowiązek w zakresie c-KOB odnosi się do ewidencjonowania zdarzeń już po tej dacie. W praktyce oznacza to brak konieczności migracji danych z KOB prowadzonych papierowo, a wyłącznie obowiązek **kontynuacji** ich prowadzenia w formie zdigitalizowanej po 01.01.2032. Konieczność przejścia z papierowych na cyfrowe Książki Obiektu Budowlanego będzie bezpłatna co z jednej strony oznacza brak dodatkowych kosztów, związanych z zakupem komercyjnego oprogramowania, z drugiej konieczność zaakceptowania większej kontroli ze strony GUNB w zakresie terminowości i kompletności sporządzanej dokumentacji technicznej budynku. Ostatnim wnioskiem o którym chciałbym wspomnieć jest czynnik ludzki. Digitalizacja procesu prowadzenia KOB może wpłynąć nie tylko na efektywność pracy zarządcy, który w terenie może mieć pełen dostęp do dokumentacji budynku. Dodatkowo umożliwia większą elastyczność w zakresie wprowadzania hybrydowego trybu pracy, jak również łatwiejszą współpracę z podwykonawcami, przeprowadzającymi przeglądy okresowe obiektów budowlanych poprzez dokonywanie wpisów do c-KOB elektronicznie, na podstawie linku z nadanymi uprawnieniami, zamiast wizyty w siedzibie firmy zarządzającej i fizycznego uzupełniania KOB.





EKOSYSTEM WELES3

– jak wygląda współpraca z nowoczesnym partnerem technologicznym?

Zarządzanie nieruchomościami w ostatnich latach dynamicznie się zmienia. Rosnące wymagania właścicieli lokali, nowe regulacje prawne oraz coraz większa liczba obowiązków administracyjnych sprawiają, że zarządcy potrzebują nie tylko narzędzi informatycznych, ale przede wszystkim spójnego systemu, który pozwoli uporządkować codzienną pracę i zapewnić pełną kontrolę nad procesami.

Jednym z rozwiązań odpowiadających na te potrzeby jest ekosystem Weles3 – kompleksowe środowisko technologiczne zaprojektowane specjalnie dla branży zarządzania nieruchomościami.

Cyfrowy fundament pracy zarządcy

Weles3 to program, który powstał w odpowiedzi na realne potrzeby firm zarządzających nieruchomościami. Dzięki ponad 30-letniemu doświadczeniu twórców w branży, platforma została zaprojektowana tak, aby wspierać zarządców, księgowych i administratorów w codziennej pracy, upraszczając procesy operacyjne oraz automatyzując wiele powtarzalnych czynności.

Centralnym elementem rozwiązania jest program do zarządzania nieruchomościami Weles3, który umożliwia prowadzenie naliczeń, rozliczeń oraz księgowości nieruchomości w jednym środowisku. Zintegrowany obieg dokumentów, możliwość księgowania bezpośrednio ze skanów oraz automatyczny import wyciągów bankowych sprawiają, że procesy finansowe mogą przebiegać szybciej i z mniejszym ryzykiem błędów. Dla zarządców oznacza to przede wszystkim oszczędność czasu oraz większą przejrzystość operacyjną.

Ekosystem zamiast pojedynczego programu

Weles3 funkcjonuje jako zintegrowany ekosystem narzędzi wspierających różne obszary działalności zarządców. Jego centrum stanowi program Weles3, który odpowiada za zarządzanie nieruchomościami oraz obsługę finansową wspólnot. Uzupełnieniem tego środowiska jest platforma Weles3.pro, wspierająca planowanie i monitorowanie zadań zespołów administracyjnych. Ekosystem obejmuje także wyspecjalizowane usługi, takie jak WspólnotyKsięgowość.pl – zapewniające dedykowaną obsługę księgową wspólnot mieszkaniowych oraz WspólnotyPrawnik.pl, oferujące wsparcie prawne i windykacyjne dla klientów korzystających z systemu.

Dzięki takiej strukturze zarządca zyskuje dostęp do jednego, spójnego środowiska pracy, które integruje kluczowe procesy, od finansów i dokumentów po organizację pracy zespołu.

Automatyzacja jako element codziennej pracy

Jednym z największych wyzwań w zarządzaniu nieruchomościami jest powtarzalność wielu czynności administracyjnych. Naliczenia, rozliczenia, raporty czy obsługa dokumentów wymagają systematyczności i precyzji, a jednocześnie pochłaniają dużą ilość czasu. Właśnie dlatego istotną rolę odgrywa automatyzacja procesów. W ekosystemie Weles3 wiele zadań może być wykonywanych automatycznie, od naliczeń i księgowości po generowanie zestawień finansowych. Program umożliwia także integrację z bankami oraz KSeF, co pozwala na bieżącą aktualizację danych i zgodność z obowiązującymi regulacjami.

– *Naszym celem od zawsze było upraszczanie pracy zarządców i księgowych. Cyfryzacja powinna być przede wszystkim wsparciem w codziennych obowiązkach* – podkreśla Michał Ziemiński, Prezes Weles3.

Wdrożenie odpowiednich narzędzi technologicznych pozwala nie tylko usprawnić bieżące działania administracyjne, ale także zwiększyć przejrzystość procesów i poprawić jakość obsługi mieszkańców.

Cyfrowy obieg dokumentów i dostęp do danych

Kolejnym elementem zmieniającym sposób pracy w branży jest cyfrowy obieg dokumentów. W tradycyjnym modelu zarządzania wiele informacji funkcjonuje w formie papierowej lub w rozproszonych plikach. W nowoczesnym podejściu wszystkie dokumenty mogą być przechowywane i przetwarzane w jednym systemie online. Pozwala to na szybkie wyszukiwanie danych, ograniczenie błędów oraz łatwiejszy dostęp do informacji dla całego zespołu.

Dodatkowo program działa w chmurze, co umożliwia dostęp do danych z dowolnego miejsca, przy zachowaniu pełnej zgodności z wymogami bezpieczeństwa i ochrony danych.

Transparentność w relacjach z mieszkańcami

Nowoczesne zarządzanie nieruchomościami obejmuje również komunikację z właścicielami lokali. Coraz więcej mieszkańców oczekuje szybkiego dostępu do informacji dotyczących rozliczeń, dokumentów czy bieżących spraw wspólnoty.

W odpowiedzi na te potrzeby ekosystem Weles3 oferuje panel właściciela lokalu, który umożliwia dostęp do najważniejszych informacji przez całą dobę. Dzięki temu komunikacja między zarządcą a mieszkańcami staje się bardziej dostępna i uporządkowana.

Partner technologiczny dla branży

Cyfryzacja zarządzania nieruchomościami nie polega jedynie na wprowadzeniu nowego oprogramowania. Coraz częściej oznacza zmianę sposobu organizacji pracy i uporządkowanie procesów w całej firmie. Dlatego rośnie znaczenie partnerów technologicznych, którzy nie tylko dostarczają narzędzia, ale także rozumieją specyfikę branży i wspierają zarządców w budowaniu bardziej efektywnych modeli działania. Ekosystem Weles3 jest przykładem takiego podejścia – łączy narzędzia technologiczne z doświadczeniem branżowym, pomagając zarządcom uporządkować procesy, automatyzować zadania oraz zwiększać przewidywalność codziennej pracy. W praktyce oznacza to, że: technologia przestaje być dodatkiem do zarządzania nieruchomościami, a staje się jego naturalnym fundamentem.

reklama



Weles 3

Skontaktuj się z nami! Odpowiemy na pytania i przedstawimy ofertę!
e-mail: oferta@weles3.pl
www.Weles3.pl

ESG W PRAKTYCE: JAKIE DANE POWINIEN ZBIERAĆ ADMINISTRATOR JUŻ DZIŚ?



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 Akademia Leona Koźmińskiego w Warszawie

W poprzednim numerze „Administratora i Menedżera Nieruchomości” szczegółowo omówiliśmy regulacyjne podstawy raportowania klimatycznego – od dyrektywy CSRD, przez standardy ESRS, aż po metodologię GHG Protocol. Wiemy już, że duże spółki muszą raportować ślad węglowy w całym łańcuchu wartości. Dziś schodzimy poziom niżej – do piwnicy, rozdzielni elektrycznej i portierni. Sprawdzamy, które konkretnie liczby z budynku są obecnie na wagę złota i jak je wyciągnąć, by sprostać rosnącym wymaganiom rynku.

Znaczenie danych środowiskowych z budynków nie wynika wyłącznie z regulacji unijnych. To odpowiedź rynku na fundamentalne wyzwania klimatyczne. Według danych Komisji Europejskiej sektor budownictwa odpowiada w UE za około 40% całkowitego zużycia energii finalnej oraz 36% emisji gazów cieplarnianych związanych z energią, a 75% budynków w Unii jest nadal nieefektywnych energetycznie¹⁾. W warunkach polskich budynki wykorzystują około 41% energii pierwotnej i są odpowiedzialne za emisję 38% dwutlenku węgla, przy czym aż 85% tych emisji przypada na fazę eksploatacji obiektów²⁾.

Rosnąca świadomość tych zależności przekłada się na konkretne decyzje instytucji finansowych. Banki komercyjne przed udzieleniem kredytu hipotecznego czy refinansowania coraz częściej żądają wypełnienia szczegółowych ankiet ESG, pytając wprost o emisje w zakresie 1, 2 i 3 oraz o przyjęte cele redukcyjne.

Rynek certyfikowanych budynków w Polsce

Dynamikę zmian w podejściu do zrównoważonego budownictwa w Polsce najlepiej oddają twarde dane rynkowe. Według najnowszego rocznego raportu Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego (PLGBC), w 2024 roku odnotowano wyraźny, 61% wzrost liczby certyfikowanych budynków w sektorze mieszkaniowym w porównaniu z rokiem poprzednim³⁾. Wzrost świadomości ekologicznej wśród inwestorów oraz wprowadzenie obowiązku raportowania ESG zwiększyły popyt na nieruchomości spełniające kryteria certyfikacji. Coraz częściej obserwuje się również zainteresowanie obiektami certyfikowanymi w kilku systemach jednocześnie, na przykład LEED i WELL. Uzyskanie certyfikacji środowiskowej sta-

nowi dziś namacalny dowód zgodności budynku z określonymi standardami zrównoważonego rozwoju.

Obecnie w Polsce znajduje się 2035 certyfikowanych budynków. W ujęciu rocznym oznacza to wzrost o 24%, co przekłada się na blisko 400 nowych obiektów. Jest to największy przyrost odnotowany od czterech lat⁴⁾. Jednym z najbardziej wymiernych przejawów presji rynkowej jest rosnący udział tzw. zielonych umów najmu. W Warszawie, która jest największym i najbardziej dojrzałym rynkiem biurowym w Polsce, klauzule środowiskowe stają się powoli częstszym zjawiskiem rynkowym w umowach najmu powierzchni komercyjnych. Oznacza to, że najemcy, w tym także duże korporacje międzynarodowe objęte obowiązkami raportowania CSRD, coraz częściej uzależniają decyzję o wynajmie od dostarczania przez właściciela i zarządcę szczegółowych danych o zużyciu mediów oraz od spełnienia określonych standardów efektywności energetycznej.

Rozwiązania ESG nie tylko pomagają stawić czoła wyzwaniom klimatycznym i społecznym, ale także tworzą solidny i dochodowy model biznesowy. Pozornie niefinansowe aspekty nieruchomości wpływają na komercyjne warunki inwestycji. Obiekty zgodne z wymogami ESG przyciągają szerszą pulę potencjalnych najemców, zwiększając popyt i ograniczając pustostany. Efektywność energetyczna, mniejsze zużycie zasobów i trwałość obniżają koszty operacyjne i eksploatacyjne. Budynki takie są bardziej odporne na wahania cen energii i mediów, co ma kluczowe znaczenie w obliczu globalnego kryzysu energetycznego.

Rola Zarządcy 2.0 – od faktury do ścieżki audytowej

W standardzie GHG Protocol Corporate Standard jednym z podstawowych podejść do konsolidacji danych jest tzw. kontrola operacyjna. W tej kontroli emisje przypisuje się podmiotowi sprawującemu kontrolę nad danym aktywem. W praktyce oznacza to, że to administrator budynku dysponuje źródłem danych niezbędnych do raportowania.

Rola administratora ewoluuje zasadniczo. Nie chodzi już tylko o opłacenie faktury za prąd, ale o stworzenie ścieżki audytowej (ang. *audit trail*). W dobie obowiązkowej atestacji raportów zrównoważonego rozwoju każda wartość wpisana w raport może być możliwa do prześledzenia wstecz przez biegłych rewidentów od zestawienia miesięcznego zarządcy aż po odczyt licznika lub fakturę.

Na znaczenie jakości danych z budynków wskazuje również Taksonomia UE (Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852)⁵⁾. Aby działalność gospodarcza, w zakresie zarządzania nieruchomościami, mogła zostać uznana za „zrównoważoną środowiskowo”, musi spełniać techniczne kryteria kwalifikacji określone w Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2139⁶⁾.

⁴⁾ Ibidem.

⁵⁾ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje (Dz.U. L 198 z 22.6.2020, s. 13–43)

⁶⁾ Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność

¹⁾ European Environment Agency (EEA), Annual European Union greenhouse gas inventory 1990–2023 and inventory report 2023, Copenhagen 2023

²⁾ Fundacja WWF Polska [2020]. Zeroemisyjna Polska 2050, <https://www.wwf.pl/ZeroemisyjnaPolska>

³⁾ Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego (PLGBC), Zrównoważone certyfikowane budynki 2024, 2025



W porównaniu z dotychczasową praktyką budowlaną, Taksonomia UE wprowadza zmianę jakościową polegającą na rozszerzeniu oceny środowiskowej budynków poza samą efektywność energetyczną na analizę emisji w całym cyklu życia, obejmującą tzw. Whole Life Carbon (WLC). Oznacza to równoległe uwzględnienie zarówno emisji operacyjnych (*operational carbon*), jak i emisji wbudowanych (*embodied carbon*), wynikających z produkcji materiałów, procesu budowy oraz końca życia obiektu. W praktyce przesuwają to ciężar analizy środowiskowej w stronę pełnej oceny cyklu życia budynku.

Zgodnie z Rozporządzeniem Delegowanym (UE) 2021/2139, w przypadku nowych budynków o powierzchni użytkowej powyżej 5 000 m², działalność może zostać uznana za zgodną z Taksonomią UE pod warunkiem spełnienia określonych kryteriów technicznych, w tym m.in. w zakresie efektywności energetycznej oraz wpływu środowiskowego. W ramach tych wymagań dla tego typu inwestycji wymagane jest również wykonanie oceny szczelności powietrznej oraz integralności cieplnej budynku po zakończeniu budowy. Dopuszcza się przy tym zastosowanie alternatywnych rozwiązań, jeżeli w trakcie realizacji inwestycji wdrożone są odpowiednio udokumentowane i weryfikowalne procesy kontroli jakości.

Równoległe, dla budynków o powierzchni przekraczającej 5 000 m², wymagane jest określenie wskaźnika Global Warming Potential (GWP) w ujęciu cyklu życia budynku. Obejmuje on wszystkie istotne etapy analizy zgodnie z normą PN-EN 15978, tj. od pozyskania surowców (A1-A3), przez transport i proces budowy (A4-A5), fazę użytkowania obejmującą m.in. wymianę elementów (B4-B5), aż po etap końca życia budynku, w tym rozbiórkę i przetwarzanie odpadów (C1-C4). Wynik tej analizy powinien być udostępniany inwestorom i klientom w ramach procesów raportowania i *due diligence*.

Kluczowym elementem tego podejścia jest odejście od oceny wyłączonego zużycia energii w fazie eksploatacji na rzecz uwzględnienia całkowitego śladu węglowego budynku. W tym kontekście istotną rolę odgrywają dane środowiskowe dotyczące materiałów budowlanych, pozyskiwane przede wszystkim z Deklaracji Środowiskowych Produktu (EPD) typu III, a w przypadku ich braku z baz danych referencyjnych stosowanych w analizach LCA.

Zakres danych ESG wymaganych z poziomu budynku

Zakres informacji pozyskiwanych na poziomie nieruchomości wynika bezpośrednio z potrzeb podmiotów raportujących. Z perspektywy administratora kluczowe jest zidentyfikowanie danych o charakterze pierwotnym, stanowiących podstawę dalszych przeliczeń.

Energia i paliwa

Najistotniejszą kategorię stanowią dane o zużyciu energii elektrycznej, ciepła systemowego, gazu oraz paliw wykorzystywanych w urządzeniach technicznych (np. agregatach). Dane należy gromadzić w jednostkach handlowych (kWh, MWh, m³, litry) zgodnie z fakturami i odczytami liczników. Kluczowe jest umożliwienie ich przeliczenia na jednostki energii (GJ, MWh) według

wskaźników publikowanych przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami (KOBIZE) dla energii elektrycznej i paliw oraz Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE) dla ciepła systemowego⁷¹.

Woda i ścieki

Dane dotyczące zużycia wody (w m³) pozyskiwane są z faktur i odczytów liczników. Ważne jest też opomiarowanie zużycia oraz wtórne wykorzystanie deszczówki i wody szarej. Choć nie przekładają się bezpośrednio na emisje CO₂ w miejscu poboru, są wykorzystywane do oceny efektywności wykorzystania zasobów oraz szacowania emisji pośrednich związanych z uzdatnianiem i dystrybucją wody.

Gospodarka odpadami

Podstawowe znaczenie mają dane o masie odpadów (w Mg) z podziałem na frakcje (zmieszane, papier, tworzywa sztuczne, bioodpady). Źródłem informacji są karty przekazania odpadów oraz raporty od firm wywozowych. Dane te służą do oceny efektywności gospodarki odpadami oraz do obliczeń emisji w zakresie 3.

Czynniki chłodnicze

Szczegółowej uwagi wymagają czynniki chłodnicze w systemach klimatyzacji i pompach ciepła. Wyciek 1 kg czynnika R410A odpowiada emisji 2 088 kg CO₂e – równoważności przejechania samochodem około 15 000 km^{81, 91, 101}. Zgodnie z Rozporządzeniem (UE) 2024/573 w sprawie fluorowanych gazów

cieplarnianych wprowadzane są stopniowe ograniczenia stosowania czynników o wysokim współczynniku GWP, w tym zakazy dla wybranych kategorii nowych urządzeń od 2025 r. (np. systemów typu split o określonej mocy)¹¹¹. Oznacza to konieczność przygotowania się przez zarządców budynków do modernizacji instalacji chłodniczych i przejścia na czynniki o niższym GWP w najbliższych latach.

Dane dotyczące najemców

W budynkach wielonajemcowych kluczowe jest rozdzielenie zużycia mediów na części wspólne i powierzchnie wynajmowane. Optymalnym rozwiązaniem są podliczniki umożliwiające bezpośredni pomiar. W przypadku ich braku konieczne jest stosowanie metod alokacji (np. proporcjonalnie do powierzchni), co obniża dokładność danych i wymaga transparentnego udokumentowania przyjętych założeń.

System zbierania danych

Skuteczne pozyskiwanie danych ESG opiera się na integracji trzech źródeł:

- **System BMS** – zapewnia dane o zużyciu mediów i pracy instalacji w wysokiej rozdzielczości czasowej. Należy zweryfikować, czy konfiguracja systemu umożliwia eksport danych

⁷¹ Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami, Wskaźniki emisyjności, www.kobize.pl

⁸¹ Urząd Regulacji Energetyki, publikacje pt. „Energetyka ciepła w liczbach – rok wydania” www.ure.gov.pl.

⁹¹ Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC), raport AR4

¹⁰¹ Obecnie najnowszy raport IPCC AR6 wskazuje wartość GWP dla R410A równą 2 256 CO₂e, jednak przepisy UE odwołują się głównie do AR4 (przyj. aut.)

¹¹¹ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/573 z dnia 7 lutego 2024 r. w sprawie fluorowanych gazów cieplarnianych [Dz.U. L, 2024/573, 20.2.2024]

gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych [Dz.U. L 442 z 9.12.2021, s. 1–349]





za dowolny okres oraz przypisanie zużycia do konkretnych stref budynku.

- **Opomiarowanie fizyczne** – liczniki główne i podliczniki stanowią podstawę wiarygodnych pomiarów. Regularne odczyty i archiwizacja danych są niezbędne do uzgodnienia wartości z fakturami.
- **Dokumenty rozliczeniowe** – faktury za media są formalnym punktem odniesienia dla audytora. Ich wiarygodność jest wysoka, ale ograniczeniem pozostaje niska rozdzielczość czasu i brak podziału wewnątrz budynku.

Kluczem jest zapewnienie spójności między tymi trzema źródłami oraz eliminacja rozbieżności wynikających z różnych okresów rozliczeniowych czy błędów pomiarowych.

Centralne umowy, dane grupowe i energia „zielona”

W wielu organizacjach objętych obowiązkami raportowymi zarządzanie energią odbywa się centralnie, co wymaga precyzyjnego przypisania wolumenu zakupionej energii do poszczególnych budynków. Ma to szczególne znaczenie przy stosowaniu metody *market-based* w zakresie 2, gdzie niższy wskaźnik emisyjności można zastosować wyłącznie po potwierdzeniu pochodzenia energii gwarancjami z OZE umieszczonymi w rejestrze URE. Równoległe na zarządców budynków oddziałują fundamentalne zmiany legislacyjne na poziomie unijnym, które bezpośrednio przełożą się na koszty eksploatacji i wymagania techniczne.

Nowe ramy prawne i rynkowe

W ramach przeglądu dyrektywy ETS, przyjętego w 2023 roku, ustanowiono nowy system handlu emisjami o nazwie ETS 2, odrębny od istniejącego systemu EU ETS. Nowe ramy obejmują bezpośrednio emisje CO₂ ze spalania paliw w budynkach, transporcie drogowym oraz dodatkowych sektorach, w szczególności mniejszych gałęziach przemysłu nieobjętych obecnym EU ETS¹². Dla sektora nieruchomości oznacza to zasadniczą zmianę, kładącą nacisk na dekarbonizację i zwiększającą odpowiedzialność za emisje związane z energią.

Kluczowe dla zarządców jest to, że obowiązek zakupu i umarzania uprawnień spoczywa na dostawcach paliw, a nie na użytkownikach końcowych, takich jak gospodarstwa domowe czy właściciele budynków. Dostawcy, chcąc pokryć koszty zakupu uprawnień, z dużym prawdopodobieństwem przeniosą je na odbiorców końcowych w postaci wyższych cen za gaz czy olej opałowy. Wszystkie uprawnienia w ramach ETS 2 będą sprzedawane na aukcjach, a część dochodów zostanie przeznaczona na wsparcie wrażliwych gospodarstw domowych i mikroprzedsiębiorstw za pośrednictwem Społecznego Funduszu Klimatycznego.

Równoległe, zrewidowana Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD)¹³, która weszła w życie we wszystkich krajach UE 28 maja 2024 roku, wyznacza nowe, ambitniejsze standardy efektywności energetycznej dla nowych i remontowanych budynków. Celem jest, aby do 2050 roku wszystkie budynki w UE były budynkami bezemisyjnymi. EPBD nakłada na państwa członkowskie obowiązek opracowania krajowych trajektorii obniżenia średniego zużycia energii pier-

wotnej w budynkach mieszkalnych o 16% do 2030 roku i o 20–22% do 2035 roku. W przypadku budynków niemieszkalnych, konieczna będzie renowacja 16% budynków o najgorszej charakterystyce energetycznej do 2030 roku i 26% do 2033 roku. Te regulacje bezpośrednio przełożą się na konieczność planowania głębokich termomodernizacji, do których niezbędne będą precyzyjne dane wyjściowe z budynków.

Efektywność energetyczna jako stabilizator

W obliczu rosnącej niepewności na rynkach energii i zaostrzających się regulacji klimatycznych, budynki dobrze opomiarowane i efektywne energetycznie zyskują na wartości. Precyzyjne dane o zużyciu mediów umożliwiają nie tylko rzetelne raportowanie ESG, ale przede wszystkim identyfikację obszarów wymagających modernizacji i oszacowanie realnych zwrotów nakładów z przeprowadzonych modernizacji.

Jest to szczególnie istotne w kontekście Długoterminowej Strategii Renowacji Budynków w Polsce, przyjętej przez Radę Ministrów 9 lutego 2022 r., która zakłada termomodernizację około 7,5 mln budynków do 2050 roku¹⁴. Budynki, które już dziś dysponują pełną dokumentacją zużycia energii, będą mogły szybciej przejść proces *due diligence* przy planowaniu modernizacji, a ich właściciele będą mogli precyzyjniej oszacować okres zwrotu z inwestycji w pompy ciepła, fotowoltaikę czy modernizację elewacji.

Oprócz horyzontalnych regulacji, takich jak CSRD i Taksonomia UE, sektor nieruchomości podlega znaczącej dynamice regulacyjnej w zakresie prawodawstwa sektorowego, szczególnie na poziomie unijnym. Zmiany te mają charakter celowościowy i mają przyczynić się do realizacji celów klimatycznych Unii Europejskiej, z nadrzędnym dążeniem do neutralności klimatycznej do 2050 roku. Zapewnienie zgodności z nowymi przepisami UE będzie kluczowe dla dostosowania się do kryteriów taksonomii i będzie stanowić istotny wskaźnik w raportowaniu niefinansowym.

Podsumowanie

Systemowe podejście do zbierania danych środowiskowych na poziomie nieruchomości przestaje być elementem fakultatywnym. Jest warunkiem sprawnego funkcjonowania w otoczeniu regulacyjnym i rynkowym. Jakość, kompletność i weryfikowalność danych bezpośrednio wpływa na wiarygodność raportów sporządzanych przez przedsiębiorstwa oraz na dostęp do preferencyjnego finansowania.

Dla zarządcy budynku oznacza to rozszerzenie odpowiedzialności o obszar zarządzania informacją środowiskową. Nieruchomości, w których dane są zbierane w sposób uporządkowany, zyskują na atrakcyjności rynkowej. Administratorzy, którzy wdrażają ustrukturyzowane procesy zarządzania danymi ESG, stają się kluczowym partnerem w realizacji celów klimatycznych swoich klientów.

/Niniejszy artykuł wyraża osobiste poglądy autora i nie stanowi oficjalnego stanowiska instytucji finansowej, z którą autor jest związany zawodowo. Wszelkie informacje zawarte w tekście mają charakter wyłącznie edukacyjny i informacyjny. Nie stanowią one porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa. Autor i wydawca nie ponoszą odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie treści artykułu./

¹² Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/959 z dnia 10 maja 2023 r. zmieniająca dyrektywę 2003/87/EC ustanawiającą system handlu przydziałami emisji gazów cieplarnianych w Unii (Dz. Urz. UE L 130 z 16.05.2023, s. 134).

¹³ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 8.05.2024)

¹⁴ Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Długoterminowa Strategia Renowacji Budynków, przyjęta przez Radę Ministrów 9 lutego 2022 r.



Przeszkłony szyb windy w Głównym Urzędzie Miar

WINDY

PRZYSZŁOŚCI CZY KOMPROMIS BEZPIECZEŃSTWA?

Stal i poliuretan pod lupą

Układ zawieszenia stanowi jeden z kluczowych elementów budowy dźwigów osobowych, determinując ich bezpieczeństwo, trwałość oraz parametry eksploatacyjne.

Stabilizacja kabiny

Dźwigi osobowe wykorzystują układy linowe lub pasowe do zawieszenia obciążeń pomiędzy kabiną a przeciwwagą. Od zawsze, dominującym rozwiązaniem były tradycyjne liny stalowe, jednak niektóre firmy pokusiły się o testowanie innych rozwiązań, wprowadzając pasy poliuretanowe do świata dźwigów. Celem niniejszego artykułu jest ocena zasadności stosowania obu technologii w kontekście ich właściwości fizycznych i eksploatacyjnych.

Pasy nośne, to materiał złożony z kilku dwumilimetrowych linek stalowych zatopionych w poliuretanie – całość nie przekracza 3 mm. Liny stalowe natomiast, są znacznie grubsze – ich przekroje zazwyczaj zaczynają się od 6 mm, a kończą nawet na 20 mm. Dzięki temu liny stalowe charakteryzują się wysoką wytrzymałością na rozciąganie oraz stosunkowo niskim modułem sprężystości w porównaniu do innych materiałów.

Wpływ środowiska na zużycie materiałów

Stal wykazuje wysoką odporność na zmienne warunki temperaturowe oraz stabilność właściwości mechanicznych w szerokim zakresie temperatur, aczkolwiek jest podatna na korozję. Niemniej, odpowiednia konserwacja skutecznie wyeliminowuje ten problem. Poliuretan jako materiał polimerowy jest bardziej wrażliwy na: degradację pod wpływem promieniowania UV, zmiany temperatury, działanie czynników chemicznych, tarcie.

Skąd wiadomo, że to czas na wymianę?

Jedną z istotnych zalet lin stalowych jest ich łatwy do sprawdzenia mechanizm zużycia. Proces ten objawia się m.in. pękaniem pojedynczych drutów w splotce, zmianą średnicy czy utratą elastyczności. Badanie powyższych zmian jest jasno opisane w normie dźwigowej. Czynności te wykonywane są przez konserwatorów oraz niezależnych inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego. Najważniejszą cechą lin pod względem eksploatacyjnym, jest możliwość sprawdzenia czy REALNIE są zużyte. Jeżeli druty nie są popękane, a lina zachowuje swoje parametry techniczne, może ona służyć nawet przez cały okres żywotności dźwigu (zazwyczaj planowany na ok 25 lat).

W pasach poliuretanowych procesy zużycia są mniej jednoznaczne. Uszkodzenia mogą mieć charakter wewnętrzny i nie być widoczne podczas standardowych inspekcji wizualnych. Nad stanem pasów czuwa moduł, zależny od producenta. Przy wykryciu choćby najmniejszego zabrudzenia lub naruszenia plastikowej osłony pasów, urządzenie wskazuje na ich natychmiastową wymianę. Inny moduł zlicza cykle jazdy, a po osiągnięciu danego limitu (zazwyczaj 500 tys. – 1 mln. cykli) system nakaże nam bezwzględną wymianę pasów, nawet jeżeli realnie nie będą zużyte.

Istotnym aspektem eksploatacyjnym jest również ekonomika utrzymania układu zawieszenia. W przypadku lin stalowych proces ich wymiany jest relatywnie prosty i dobrze opisany normatywnie, co przekłada się na niższe koszty zarówno części, jak i robocizny. Dodatkowo, szeroka dostępność lin oraz standaryzacja ich parametrów sprzyja konkurencyjności cenowej.

W przeciwieństwie do tego, pasy poliuretanowe są rozwiązaniem bardziej ograniczonym (a do nie dawna opatentowanym) – ich koszt jednostkowy jest wyższy, a sama wymiana często niemożliwa poza autoryzowaną siecią serwisową producenta, co oczywiście sprzyja monopolizacji.

Hałas, jak jest naprawdę?

W kontekście emisji hałasu często wskazuje się na przewagę pasów poliuretanowych, jednak w praktyce, to nie ciągną nośne, a sam silnik oraz koła przewojowe są głównym źródłem hałasu. Dobrze dobrane i prawidłowo konserwowane liny stalowe zapewniają ten sam poziom hałasu co pasy. Dzięki odpowiedniemu smarowaniu, właściwemu prowadzeniu po kołach przewojowych oraz stabilnej pracy całego układu napędowego, liny stalowe nie generują uciążliwych dźwięków ani drgań. Co istotne, wraz z upływem czasu liny stalowe pozostają stabilne, podczas gdy pasy poliuretanowe mogą zmieniać swoje zachowanie w wyniku zużycia lub starzenia materiału jakim jest poliuretan.

Podsumowanie

Zarówno pasy nośne jak i liny stalowe posiadają swoje wady i zalety. Zaletą pasów nośnych jest możliwość zastosowania mniejszego koła ciernego na wciągarnie, co może mieć wpływ na zmniejszenie powierzchni szybu w budynkach deweloperskich (w obiektach istniejących nie ma to znaczenia). Liny natomiast są elementem bardziej sprawdzonym i tańszym w eksploatacji. Mają dłuższą żywotność i są łatwiejsze w konserwacji, a także bardziej odporne na czynniki zewnętrzne takie jak zabrudzenia.

Izabela Galant – Niezależny Konsultant Dźwigowy

BASEN NA TERENIE WSPÓLNOTY



Przemysław Gogojewicz

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

Budowa lub postawienie małego basenu na terenie wspólnoty mieszkaniowej (w ogrodzie lub na terenie wspólnym) jest możliwe, ale wymaga spełnienia określonych warunków prawnych i formalnych oraz zgody pozostałych mieszkańców.

Basen we wspólnocie mieszkaniowej to część wspólna lub udogodnienie, którego utrzymanie i zasady korzystania reguluje uchwała właścicieli. Wymaga on zapewnienia bezpieczeństwa (np. ratownik wodny), a koszty są pokrywane z zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Decyzje o budowie czy zmianach podejmuje się większością głosów.

Baseny przydomowe (również na terenie wspólnoty) o powierzchni do 50 m² nie wymagają pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Jednakże, teren wspólnoty jest własnością wspólną. Oznacza to, że przed przystąpieniem do prac należy uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej (najczęściej w formie uchwały) na zagospodarowanie części wspólnej w ten sposób.

Należy sprawdzić regulamin porządku domowego oraz uchwały wspólnoty, które mogą zawierać zakazy lub ograniczenia, dotyczące instalacji takich obiektów.

Zgoda wspólnoty na zakup czy budowę basenu

Aby skutecznie idee dotyczącą basenu na terenie wspólnoty najpierw należy sprawdzić, czy taka inwestycja jest opłacalna finansowo.

Warto tu przypomnieć, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, jest obowiązany:

- dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy;
- składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności;

CO WARTO ZROBIĆ, BY ZAPEWNIĆ BEZPIECZEŃSTWO?

- Umieścić basen na płaskim, czy też stabilnym terenie, z dala od drzew i innych obiektów, które mogą zanieczyszczyć wodę. Jeśli basen jest duży i głęboki.
- Rozważyć ogrodzenie go, aby uniemożliwić dzieciom i zwierzętom dostęp bez nadzoru.
- Zastrzec, że dzieci powinny korzystać z basenu pod nadzorem dorosłych.
- Ustalić zasady korzystania z basenu i poinformuj o nich wszystkich użytkowników.
- Używać stabilnych drabinek czy schodków, aby ułatwić wejście i wyjście z basenu.
- Unikać biegania wokół basenu, aby zminimalizować ryzyko poślizgnięcia i upadków.

Utrzymanie czystości w basenie osiągniemy poprzez odpowiedni system filtracji, dostosowany do wielkości basenu, regularne usuwanie zanieczyszczeń z wody, a także odkurzanie dna basenu.

- zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

W wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 UWL, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

Przedmiotem takiego zebrania oprócz kwestii basenu, powinny być w szczególności:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali;
- sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Ustawa o własności lokali w art. 30 ust. 1 pkt 3 (tj. DzU z 2021 r. poz. 1048 ze zm.), nakłada na zarząd lub zarządcę wspólnoty mieszkaniowej obowiązek zwoływania raz w roku zebrania ogółu właścicieli czyli członków danej wspólnoty mieszkaniowej. Zwoływanie zebrania właścicieli należy do obowiązków zarządcy nieruchomości.

W zależności od trybu zarządzania są to zarząd wspólnoty lub zarządca, któremu zarząd powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, oraz zarządca, który obsługuje nieruchomość od momentu wyodrębnienia pierwszego lokalu, działając w imieniu i na rzecz pierwotnego właściciela.

Zarządca powinien zorganizować zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Na takim zebraniu warto poruszyć temat basenu. W myśl art. 32 ustawy o własności lokali zarządca powinien zawiadomić o zebraniu każdego właściciela lokalu na piśmie, w terminie przynajmniej tygodniowym przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień i godzinę, miejsce i porządek obrad.

W przypadku planowanej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali powinno się wskazać treść tej zmiany.

Tryb uchwały właścicieli, dotyczącej basenu

Kwestia basenu powinna zostać podjęta za pomocą uchwały na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała zapada – jak w innych sprawach – większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali, posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele – celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos – obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika.

O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali zmiana ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali sposobu





ZARZĄDCA POWINIEN

Zarządca powinien sprawdzać i utrzymywać odpowiedni poziom pH (7,2–7,6) oraz chloru (1–3 ppm) w wodzie, aby zapobiec rozwojowi bakterii i alg. Ponadto powinien przechowywać chemikalia w bezpiecznym miejscu, z dala od dzieci i zwierząt. Zawsze postępować zgodnie z instrukcjami producenta podczas ich stosowania.

UWAGA, RYZYKOWNE!

Stawianie basenów dmuchanych na balkonach jest bardzo ryzykowne. Choć prawo wprost tego nie zabrania, ograniczenia wynikają z nośności stropu – woda jest bardzo ciężka (1 m³ = 1000 kg). W praktyce administracje często zakazują takiego rozwiązania z powodu ryzyka zalania i przecięcia konstrukcji.

zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Pod pojęciem takiej zmiany należy rozumieć zmianę pomiędzy wyżej opisanym sposobem zarządu nieruchomością wspólną, określonym mianem ustawowego, a wyżej opisanym sposobem zarządu nieruchomością wspólną, określonym mianem ustawowego. Za wskazaną w tym przepisie zmianę nie uznaje się zatem zmiany samego podmiotu sprawującego taki zarząd.

Zasady BHP na basenie

Basen nie może naruszać zasad BHP ani utrudniać życia sąsiadom (np. hałas, zastanianie widoku, kwestie bezpieczeństwa dzieci). Szczególnie istotne jest, aby woda w basenie nie stwarzała zagrożenia zdrowotnego dla osób z niego korzystających. Obecnie obowiązujące przepisy nie precyzują wymagań dotyczących jakości wody w tego typu obiektach, jednakże informacje o czynnikach wpływających na jakość wody w basenie są tak istotne, że należy się zastanowić nad odpowiednią dla zdrowia i życia ludzi jakością wody. Zatem w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody oraz zabezpieczenia osób korzystających z tego typu obiektów woda powinna spełniać w częściowym zakresie wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 9 listopada 2015 r. w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać woda na pływalniach (tj. DzU z 2022 poz. 1230 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 07.12.2015 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (tj. DzU z 2017 poz. 2294 ze zm.).

Warto zaznaczyć iż zakres badań wody powinien zostać uzależniony od rodzaju zamontowanych urządzeń, czy stopnia ryzyka zdrowotnego dla osób korzystających z basenu, ilości osób korzystających z basenu i sposobu dostarczania wody w celu napełnienia niecki, czyli z wodociągów, wody przenoszonej w wiadrach i innych.

Należy również wspomnieć, że obowiązek dostosowania obiektu do właściwego korzystania czy późniejszej eksploatacji zawsze leży w gestii właścicieli lub zarządców takich obiektów. To oni powinni w taki sposób dostosować regulaminy korzystania z basenów i w taki sposób nimi zarządzać, w tym wykonywać systematyczne badanie jakości wody, aby zminimalizować potencjalne ryzyko zdrowotne.

Ważne są zawsze działania prewencyjne polegające na przykrywaniu basenów matami w okresach nieużytkowania oraz wymiana części wody.

Wpływ na jakość mikrobiologiczną wody ma również liczba osób korzystających z basenu, wymiana części wody, uzdatnianie jej i stosowanie środka dezynfekcyjnego. W wodzie znajduje się wiele mikroorganizmów, takich jak: wirusy, bakterie, grzyby oraz pierwotniaki.

Pomimo, że nie wszystkie wymienione są patogenami, czyli nie posiadają zdolności wywoływania chorób u ludzi, to niektóre mikroorganizmy stanowią poważne zagrożenie dla zdrowia ludzi.

Dlatego też korzystanie z wody nie spełniającej wymagań jakości, może wpływać na zdrowie powodując:

- choroby skóry, takie jak np. grzybice, opryszczki, świąd;
- choroby oczu, takie jak np. zapalenie spojówek, grzybice zapalenie rogówki;

- problemy ze strony układu pokarmowego, takie jak np. ból brzucha, wymioty, nudności;
- problemy ze strony układu oddechowego, np. infekcje górnych i dolnych dróg oddechowych, legionelloza, zapalenie zatok czy przewodu słuchowego;
- choroby układu moczowo-płciowego: grzybice, zakażenia układu moczowego,
- problemy ze strony układu nerwowego, takie jak np. ból i zawroty głowy.

W celu zminimalizowania zanieczyszczenia wody przed wejściem do basenu użytkownicy powinni wziąć prysznic.

Warto też zabezpieczyć basen, kiedy z niego się nie korzysta. Dla przykładu pokrywa basenowa powinna uchronić dzieci przed niekontrolowanym dostępem, a także zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami.

Bezpieczeństwo dzieci powinno być najważniejsze dla każdego rodzica i opiekuna. Przydomowe baseny mogą być źródłem radości, ale muszą być używane z rozwagą i odpowiedzialnością.

Z praktyki prawa

Zgodnie z art 29 ust 2 pkt. 13 ustawy Prawo budowlane, nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia budowa basenów i oczek wodnych o powierzchni nie większej niż 50 m² przy budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz przy budynkach rekreacji indywidualnej.

Przepis art. 388 ust. 3 ustawy Prawo wodne nakłada obowiązek uzyskania pozwolenia wodno-prawnego lub przyjęcia zgłoszenia przed dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych na podstawie ustawy Prawo budowlane.

Oczka wodne zgodnie z przepisami ustawy Prawa budowlane-go może nie wymagać zgłoszenia ani pozwolenia na budowę, ale nie zmienia to faktu, że wykonanie urządzenia wodnego wymaga jednak zgłoszenia lub pozwolenia wodno-prawnego.

Nazwa „oczko wodne” jest urządzeniem, o którym mowa w przepisach art. 16 ust. pkt 65 Prawa wodnego, gdyż przyczynia się do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów.

Odprowadzane są do niego w sposób zorganizowany wody opadowe pochodzące z odwodnienia obiektu budowlanego.

Warto zwrócić uwagę, że w ramach zwykłego korzystania z wód właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. Jednak prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodno-prawnej (art. 33 ustawy Prawo wodne).

Na odprowadzanie do wód lub do urządzeń wodnych – wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych albo w systemy kanalizacji zbiorczej w granicach administracyjnych miast, stosownie do art. 389 pkt 1) w związku z art. 35 ust. 3 pkt 7) ustawy Prawo wodne – wymagane jest pozwolenie wodno-prawne.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. DzU z 2025 r. poz. 418).

CO NOWEGO MOGĄ POWIEDZIEĆ DANE REJESTROWE O MIESZKALNICTWIE?



dr Jan Frankowski

*Instytut Badań Strukturalnych; EUROREG,
Uniwersytet Warszawski*

Mieszkalnictwo to nie tylko ceny i kredyty, lecz także zużycie energii, koszty utrzymania i codzienne warunki życia. Coraz bogatsze dane o budynkach pozwalają trafniej analizować zmiany przestrzenne i podejmować lepsze decyzje. Prezentuję nowe mapy budynków mieszkalnych w Polsce i możliwości ich wykorzystania przez samorządy.

Środowisko zajmujące się mieszkalnictwem w Polsce jest rozproszone. Na poziomie rządowym Departament Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii (MRiT) odpowiada tylko za część polityki mieszkaniowej. Istotne kompetencje w tym zakresie podzielone są między kilka resortów. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej (MFIPR) odpowiada za zaplecze analityczne oraz gospodaruje Krajowym Zasobem Nieruchomości. Ministerstwo Infrastruktury (MI) zajmuje się przepisami technicznymi i prawem budowlanym. Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej (MRPiPS) kształtuje politykę wobec społecznych usług mieszkaniowych. Podobne rozproszenie widać na poziomie samorządów. Tylko największe miasta mają wyspecjalizowane jednostki odpowiedzialne za zarządzanie nieruchomościami. Zazwyczaj skupiają się one na zasobie komunalnym. Inne działania dotyczące mieszkalnictwa prowadzone są w wydziale środowiskowym, pomocy społecznej lub innych komórkach urzędu.

Rozdrobnienie dotyczy także badań nad mieszkalnictwem. Zajmuje się nim niewiele instytucji naukowych i pozarządowych. Duża część wiedzy powstaje dzięki pracy pojedynczych badaczy działających w ramach zespołów socjologicznych, ekonomicznych czy geograficznych. Równolegle środowiska spółdzielców i zarządców nieruchomości rozwijają zaplecze eksperckie i kanały komunikacji. Brak płaszczyzn współpracy utrudnia gromadzenie i porządkowanie wiedzy, w tym także pracę z danymi rejestrowymi. Choć ministerstwa i agencje rządowe zbierają coraz więcej danych, to w praktyce rzadko składają je w całość wykorzystując do podejmowania decyzji.

Otwieramy coraz więcej danych rejestrowych, ale część nadal za paywallem

Dane rejestrowe są najlepszym źródłem wiedzy o mieszkalnictwie. To informacje o budynkach, gospodarstwach domowych i osobach, które instytucje państwowe zbierają regularnie, według jasnych zasad i na bieżąco aktualizują. W ostatnich latach coraz więcej z tych danych, oczywiście z poszanowaniem ochrony danych osobowych, trafia na portal Otwarte Dane (dane.gov.pl). Równolegle rozwijane są rejestry prowadzone m.in. przez Centralny Ośrodek Informatyki, Główny Urząd Nadzoru Budowlanego czy Główny Urząd Geodezji i Kartografii. Dane administracyjne coraz częściej uzupełniają także inicjatywy naukowe. Przykładem może być zbiór informacji o lokalizacjach budynków z lat 70.

i 80. XX wieku, opracowany przez badaczy z Uniwersytetu Jagiellońskiego na podstawie danych satelitarnych.

Jednocześnie część ważnych społecznie informacji – takich jak dane o wspólnotach mieszkaniowych – pozostaje niedostępna publicznie i objęta jest opłatami. Nawet mimo postępów w otwieraniu danych publicznych i coraz silniejszej presji społecznej (np. na Rejestr Cen Nieruchomości), nadal problemem pozostaje ich jakość oraz możliwość łączenia różnych rejestrów. Połączenie tych zasobów za pomocą wspólnych identyfikatorów lub narzędzi GIS pozwala jednak wyjść poza dane Narodowego Spisu Powszechnego i formułować nowe, istotne poznawczo wnioski o mieszkalnictwie.

Możemy ocenić i porównywać efektywność energetyczną budynków mieszkalnych

Dostępne dane o świadectwach charakterystyki energetycznej umożliwiają ocenę zbiorczego i szczegółowego stanu energetycznego budynków. Przedstawiona mapa pokazuje typowe zużycie energii w budynkach mieszkalnych w poszczególnych gminach.

Choć baza świadectw charakterystyk energetycznych ma wiele wad – zawiera głównie nowe budynki wielorodzinne, częściej obejmuje nieruchomości będące w obrocie oraz zawiera sporo błędów – po odpowiednim oczyszczeniu pozwala dostrzec przestrzenne wzorce. Wyraźnie widać samorządy wokół dużych miast z nową zabudową w najlepszym stanie energetycznym. W najtrudniejszym stanie są z kolei budynki mieszkalne w gminach przygranicznych w Sudetach i na Opolszczyźnie. Baza świadectw szybko się powiększa i obejmuje już lokale w kilkunastu procentach wszystkich budynków wielorodzinnych w Polsce. W przyszłości może zmniejszyć potrzebę kosztownych inwentaryzacji i od razu identyfikować obiekty do pilnego remontu.

Możemy znaleźć partnera do działań w prywatnych budynkach wielorodzinnych

Dane REGON o spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych pozwalają łatwiej znaleźć partnerów do działań w prywatnych budynkach wielorodzinnych. Dzięki tym informacjom, można wskazać podmioty, które reprezentują mieszkańców lub pośredniczą w kontakcie z nimi. Jak pokazują wyniki projektu LOCATEE, obecność zarządcy lub spółdzielni ułatwia przepływ informacji i zwiększa skuteczność wsparcia kierowanego do mieszkańców. Tam, gdzie są pośrednicy mieszkaniowi, tam mniejsze ryzyko ekspozycji na ubóstwo energetyczne. W projekcie bezpłatnie udostępniamy surowe dane o ponad 194 tysiącach wspólnot mieszkaniowych z rejestru REGON, z myślą o wykorzystaniu ich przez samorządy i wszystkie inne osoby zainteresowane polityką mieszkaniową.

Mapa pokazująca liczbę wspólnot mieszkaniowych w odniesieniu do liczby adresów w miejscowości ujawnia ciekawe zróżnicowanie przestrzenne. Obok największych miast – Warszawy, Krakowa, Gdańska, Wrocławia i Poznania – w pierwszej dziesiątce znajdują się Wałbrzych, Zabrze i Gliwice, gdzie działa ponad 2,5 tys. wspólnot. W pierwszej trzydziestce pojawiają się również mniejsze miasta, takie jak Sopot, Kłodzko czy Świdnica. Szczególnie wyróżnia się właśnie Dolny Śląsk, gdzie zachowało się wiele przedwojennych budynków wielorodzinnych, rzadziej





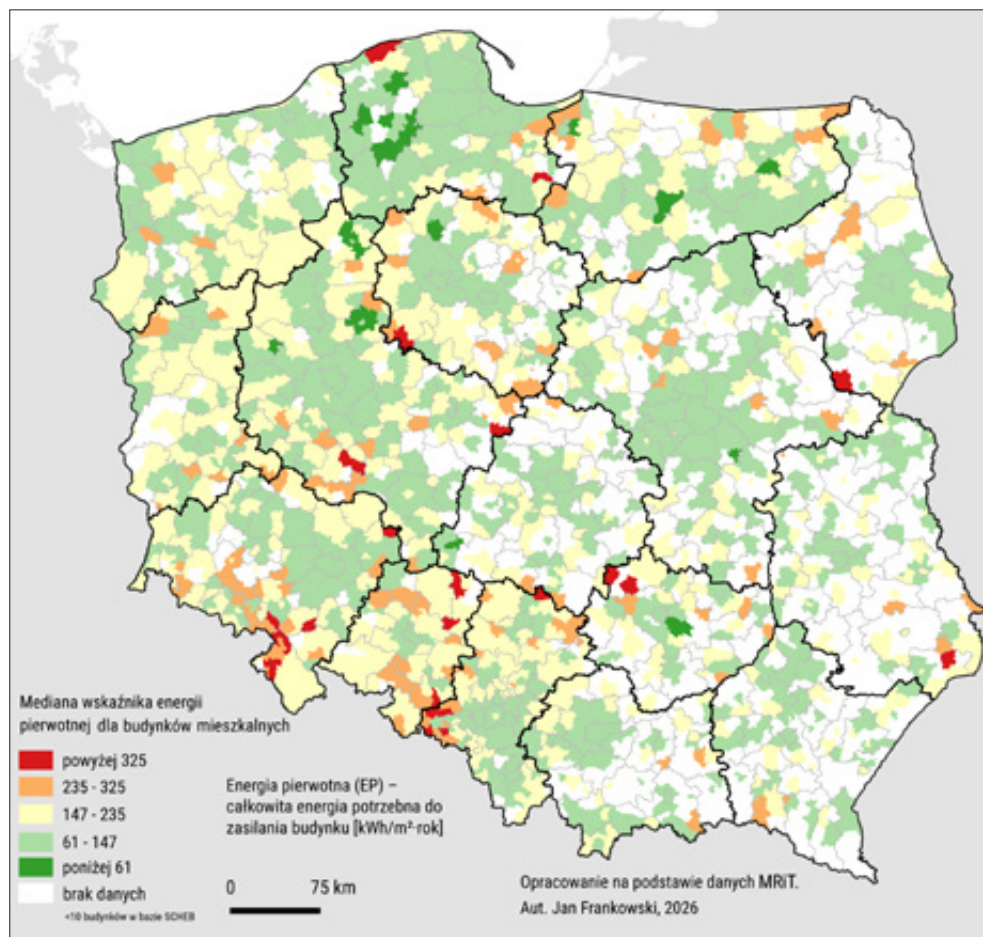
spotykanych w innych częściach kraju, nawet w mniejszych miejscowościach. Dobrym przykładem jest Walim w Górach Sowich – wieś z ponad setką takich budynków.

Dane rejestru REGON ponadto pozwalają także wskazać, kto jest głównym właścicielem danego obiektu. Dzięki temu samorządy mogą kierować swe działania nie tylko do zasobu komunalnego, ale również prywatnych właścicieli – np. współpracując z zarządcami i informując ich regularnie o dostępnych źródłach finansowania. Tak działa na przykład punkt kontaktowy w Rumi, który w obszarze efektywności energetycznej wspiera nie tylko wnioskodawców programu „Czyste Powietrze”, lecz także wspólnoty, zarządców i wszystkich zainteresowanych mieszkańców budynków wielorodzinnych.

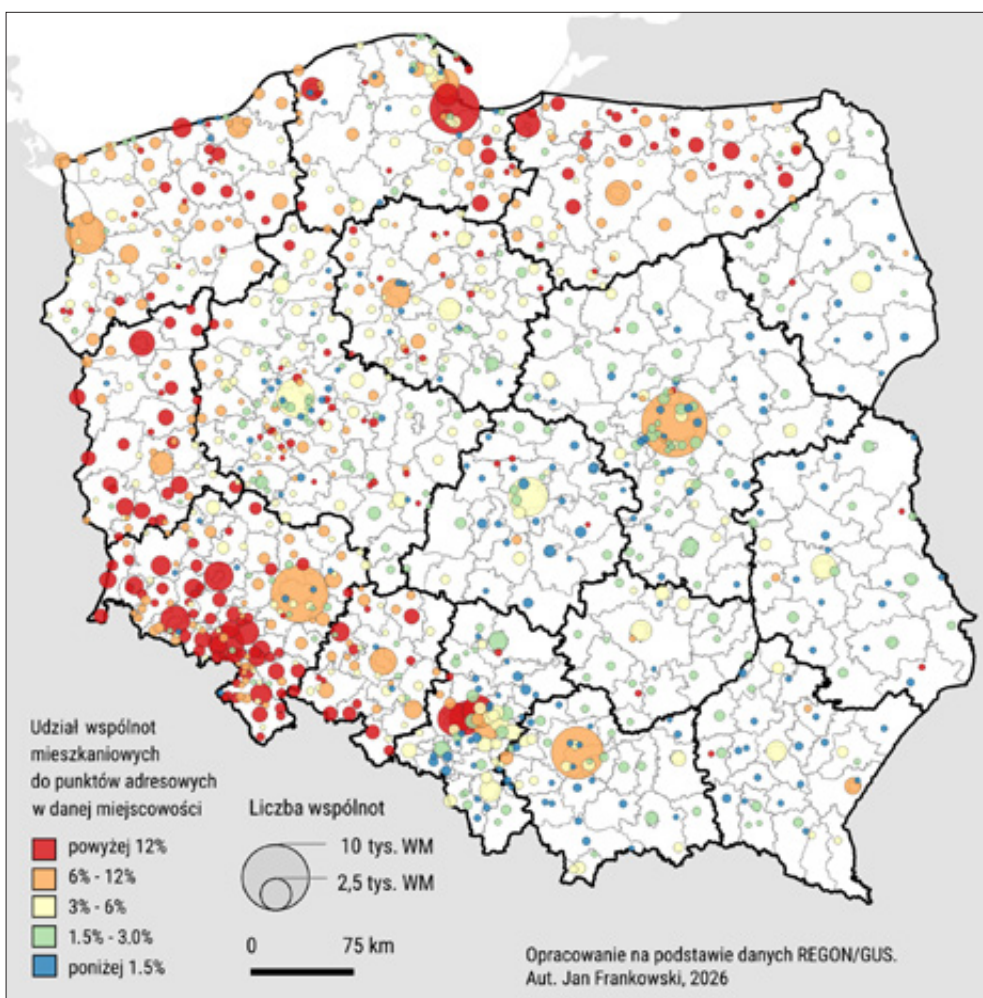
Możemy konfrontować skalę zabudowy z demografią

Publicznie dostępne dane pozwalają także analizować wysokość zabudowy mieszkaniowej i zestawiać ją z danymi demograficznymi. Wysokość i gęstość budynków ma znaczenie dla kosztów infrastruktury sposobu zarządzania nieruchomościami oraz decyzji planistycznych. Trzecia mapa pokazuje miasta, w których znajdują się budynki mieszkalne liczące co najmniej 10 pięter – przyjęte tu jako zabudowa wysokościowa. Takie obiekty występują w ponad 140 miastach w Polsce.

Większość miast powyżej 30 tysięcy mieszkańców posiada na swym terenie przynajmniej jeden wieżowiec. Najwięcej wysokich budynków mieszkalnych w przeliczeniu na liczbę mieszkańców występuje w miastach o przemysłowym rodowodzie, m.in. w Katowicach, Gliwicach, Łodzi i Sosnowcu. Miasta te borykają się z poważnymi problemami demograficznymi już teraz. Inny



Mapa 1: Średnia efektywność energetyczna budynków mieszkalnych w Polsce

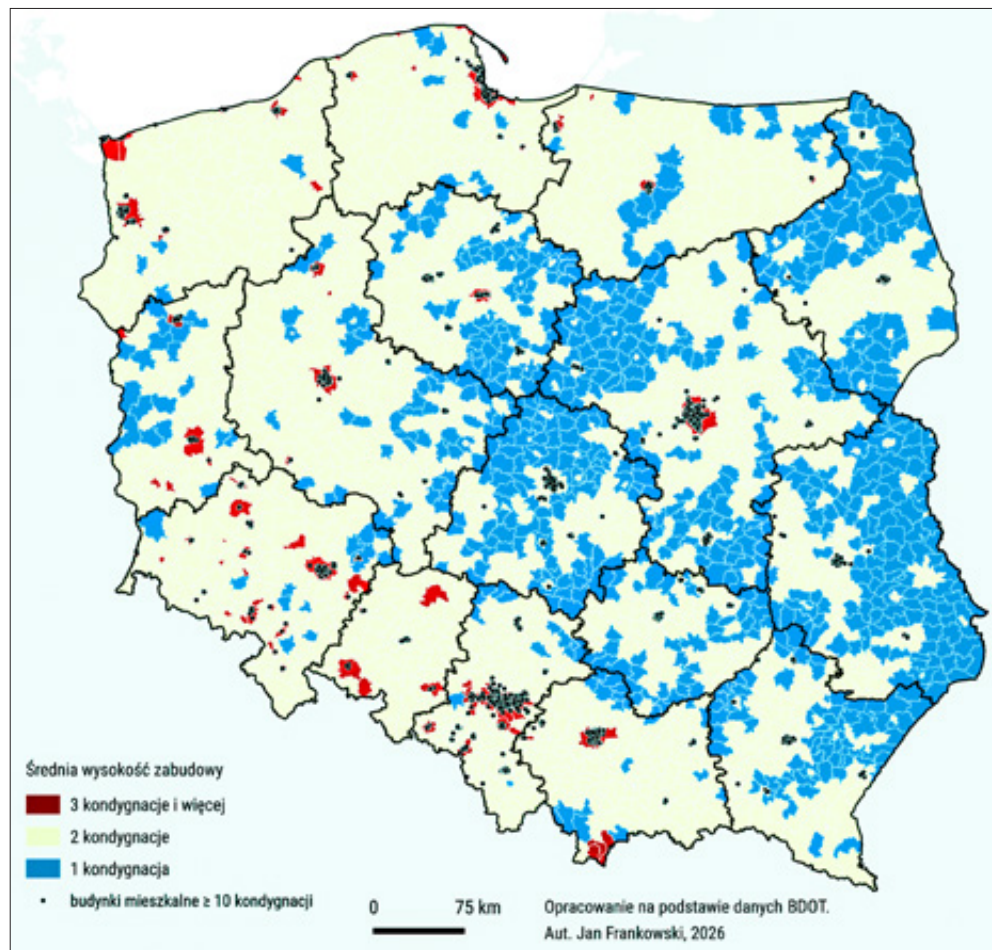


Mapa 2: Udział wspólnot mieszkaniowych w stosunku do wszystkich punktów adresowych w danej miejscowości

⇒ obraz rysują na szybko rozbudowujące się przedmieścia największych ośrodków miejskich. W takich miastach jak Reda, powstają nowe, często przewymiarowane budynki wysokościowe, liczące kilkanaście pięter. Mają one nadawać sypialniom „miejski” charakter lub wręcz kreować nowe miejsca centralne. Monitorowanie takiej zabudowy pozwala sprawdzić zgodność rozwoju przestrzennego z lokalnymi potrzebami oraz wychwycić nietypowe zjawiska. Umożliwia również samorządom, planistom i zarządom nieruchomości ocenić przyszłe skutki finansowe jej utrzymania.

Dane o budynkach to potężny zasób dla środowiska badawczego i samorządów

Dane administracyjne o budynkach otwierają dziś nowe możliwości analizy – zarówno dla badaczy, jak i dla samorządów. Pozwalają nie tylko opisywać zasób mieszkaniowy, ale także śledzić jego zmiany w czasie i łączyć je z procesami społeczno-przestrzennymi, takimi jak starzenie się społeczeństwa, rozlewanie zabudowy czy wykwyty pustostanów. Dane te pozwalają również spojrzeć na mieszkalnictwo przez pryzmat własności i skali. Ujawniają na przykład istnienie budynków formalnie wielorodzinnych, lecz faktycznie przewymiarowanych indywidualnych, wymykających się standardowym definicjom i praktykom. Dziś gminy mają większe możliwości wskazania budynków w najgorszym energetycznym stanie, pośredniczenia w kontaktach z dostawcami energii



Mapa 3: Budynki mieszkalne o liczbie kondygnacji ≥ 10 a średnia wysokość zabudowy gminy

oraz kierowania mieszkańców do programów wsparcia. W tym sensie dane o budynkach przestają być jedynie opisem stanu istniejącego, a stają się narzędziem łączącym wiedzę, zarządzanie i politykę publiczną w odpowiedzi na współczesne wyzwania.

/Niniejszy artykuł został opracowany w ramach projektu LOCATEE współfinansowanego ze środków Programu LIFE Unii Europejskiej (nr projektu 101167621). Treść artykułu odzwierciedla wyłącznie poglądy autora i niekoniecznie odzwierciedla stanowisko Unii Europejskiej./

ZAPISZ SIĘ NA BEZPŁATNY NEWSLETTER

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

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

ADMINISTRATOR 24.
info

promocja



CO Z UŻYTKOWANIEM WIECZYSTYM W SPÓŁDZIELNIACH?



prof. SANS. dr Piotr Pałka

radca prawny i wspólnik DERC PAŁKA Kancelaria Radców Prawnych – www.dercpalka.pl

Poselski projekt ustawy o ostatecznym uporządkowaniu stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych z dnia 17 kwietnia 2026 r., autorstwa PSL, to pierwszy w historii procesu legislacyjnego projekt ustawy, który może całościowo uregulować sytuację prawną gruntów nieuregulowanych, np. głośny problem sytuacji prawnej mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej Koło w Warszawie, którzy padli ofiarą dzięki reprivatyzacji – wskazuje Prof. SANS dr Piotr Pałka, radca prawny i wspólnik DERC PAŁKA Kancelaria Radców Prawnych.

Dotyczy on wprowadzenia ustawowego roszczenia spółdzielni o przeniesienie własności lub oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste; pierwszeństwa roszczeń spółdzielni wobec roszczeń reprivatyzacyjnych; terminu 12 miesięcy na wydanie decyzji przez właściwy organ – po jego bezskutecznym upływie kompetencja przechodzi na ministra właściwego ds. budownictwa albo ministra ds. administracji publicznej; nabycia własności albo użytkowania wieczystego przez spółdzielnię z mocy prawa, jeżeli stan prawny gruntu nie zostanie uregulowany w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, a także zawieszenia i umorzenia postępowań o opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu. Jest to projekt, który w całości realizuje postulaty zgłaszane przez samych członków spółdzielni mieszkaniowych oraz uwzględnia konstrukcję prawną projektu opracowanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Projektowana ustawa ma na celu ostateczne i kompleksowe uregulowanie stanów prawnych gruntów, na których spółdzielnie mieszkaniowe wznosiły osiedla w okresie gospodarki planowej. Problem ten od dziesięcioleci nie doczekał się skutecznego rozwiązania legislacyjnego, mimo wielokrotnych nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Impuls legislacyjny

Bezpośrednim impulsem legislacyjnym jest uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. III CZP 104/12, w której stwierdzono, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste, stanowi jedynie ekspektatywę tego prawa, a założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia jest niedopuszczalne. Uchwała ta, choć w pełni zgodna z zasadą superficies solo cedit wyrażoną w art. 48 Kodeksu cywilnego, wywołuje poważne skutki społeczne: uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych dla lokali objętych tymi prawami, a w konsekwencji uniemożliwia zaciąganie kredytów hipotecznych przez ich posiadaczy. Dotknęli są tym tysiące członków spółdzielni mieszkaniowych w całej Polsce.

Projektowana ustawa realizuje ponadto wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r. (sygn. P 34/08), z którego wynika obowiązek ustawodawcy przeprowadzenia postępowania zmierzającego do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i ujawnienia jej właściciela. Ustawa wypełnia ten konstytucyjny nakaz poprzez wprowadzenie skonkretyzowanego trybu administracyjnego, wraz z terminami i mechanizmami subsydiarnymi na wypadek bezczynności właściwych organów.

Brak uporządkowania stanów prawnych gruntów

Spółdzielnie mieszkaniowe budowały osiedla w Polsce w warunkach gospodarki planowej, najczęściej jako jednostki wykonujące plany inwestycyjne Państwa. Grunty były im przydzielane w drodze decyzji administracyjnych, lecz bez przeniesienia prawa własności – wyłącznie w formie prawa zarządu lub posiadania. Stan ten był tolerowany przez dziesięciolecia, a spółdzielnie – działając w dobrej wierze i finansując budowę ze środków własnych, wkładów członków oraz kredytów bankowych – wznosiły budynki, nie mając tytułu prawnego do gruntu.

Transformacja ustrojowa z 1990 r. nie przyniosła automatycznego uregulowania tej kwestii. Art. 204 UGN przewiduje co prawda mechanizm porządkowania stanów prawnych gruntów, jednakże jego stosowanie napotyka w praktyce liczne przeszkody: przewlekłość postępowań, spory kompetencyjne między organami, a także zbieg roszczeń reprivatyzacyjnych byłych właścicieli gruntów. Efektem jest sytuacja, w której znaczna część spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nadal nie posiada tytułu prawnego do gruntów, na których od kilkudziesięciu lat stoją budynki mieszkalne zamieszkałe przez tysiące rodzin.

Niezałatwienie tej kwestii obciąża w dominującym stopniu Państwo, które przez dziesięciolecia czerpało korzyści z budownictwa spółdzielczego, realizowanego de facto na jego gruntach.

Dotychczasowy stan prawny, oparty na art. 204 UGN, wymaga prowadzenia postępowań administracyjnych w oparciu o przepisy o charakterze ogólnym, bez terminów zawitych i mechanizmów wymuszających na organach sprawne działanie. W przypadku zbiegu roszczeń reprivatyzacyjnych postępowania ulegają zawieszeniu lub trwają przez lata, nie dając spółdzielniom ani ich członkom żadnej pewności prawnej.

Projekt ustawy proponuje kompleksowe uregulowanie prawa do gruntów

Projektowana ustawa wprowadza w to miejsce kompleksowy, szczególnie tryb postępowania oparty na następujących założeniach normatywnych. Spółdzielnia mieszkaniowa uzyskuje ustawowe roszczenie o przeniesienie prawa własności lub zawarcie umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 5 ust. 1 projektu). W przypadku zbiegu z roszczeniami reprivatyzacyjnymi ustawa przyznaje spółdzielni prawo pierwszeństwa (art. 2 i art. 5 ust. 2 projektu) – co stanowi zasadniczą zmianę w stosunku do stanu obecnego, w którym zbieg taki paraliżuje postępowania. Jeżeli właściwy organ nie wyda ostatecznej decyzji w terminie 12 miesięcy od złożenia wniosku, kompetencja przechodzi na ministra właściwego do spraw budownictwa lub ministra właściwego do spraw administracji publicznej (art. 6 ust. 6 projektu). Wreszcie, jeżeli stan prawny gruntu nie zostanie uregulowany w terminie 24 miesięcy od wejścia w życie ustawy, spółdzielnia nabywa wła-



➤ sność albo użytkowanie wieczyste gruntu z mocy prawa [art. 12 projektu] – co eliminuje możliwość dalszego przeciągania sprawy.

Art. 13 projektu wprowadza zmiany w UGN

Projekt wprowadza również zmiany w UGN (art. 13 projektu), uzupełniając katalog podziałów nieruchomości, pierwszeństwo nabycia oraz katalog sytuacji, w których nie stosuje się przepisów o ochronie lokatorów.

W porównaniu ze stanem dotychczasowym projektowane rozwiązania w sposób zasadniczy przyspieszają i upraszczają procedury, jednoznacznie rozstrzygają kwestię pierwszeństwa roszczeń oraz eliminują stan niepewności prawnej, dotyczący zarówno spółdzielni mieszkaniowej, jak i ich członków.

Skutki wejścia w życie ustawy

Skutkiem wejścia w życie ustawy będzie unormowanie stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych, co bezpośrednio przełoży się na możliwość zakładania ksiąg wieczystych dla lokali objętych dotychczas jedynie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umożliwi to posiadaczom tych praw zaciąganie kredytów hipotecznych, dokonywanie obrotu lokalami oraz pełną realizację uprawnień własnościowych. Jest to zagadnienie o istotnym znaczeniu społecznym i dotyczy setek tysięcy obywateli zamieszkujących budynki spółdzielcze na gruntach nieuregulowanych.

Z gospodarczego punktu widzenia ustawa przyczyni się do poprawy pewności obrotu nieruchomościami, wzrostu dostępności finansowania hipotecznego oraz ograniczenia wieloletnich sporów administracyjnych i sądowych, generujących koszty po stronie zarówno stron postępowań, jak i organów administracji publicznej.

Projektowana ustawa nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu Państwa. Koszty postępowań, w tym ewentualnych podziałów nieruchomości, ponosi spółdzielnia mieszkaniowa (art. 8 projektu). Przewidziane w art. 12 ust. 3 projektu odszkodowanie dla byłych właścicieli nieruchomości w wysokości 20% jest spłacane przez użytkownika wieczystego w ramach opłaty za użytkowanie wieczyste, a nie ze środków budżetowych.

Projektowana ustawa nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Wszelkie koszty związane z postępowaniem, w tym koszty podziału nieruchomości, ponosi spółdzielnia mieszkaniowa. Zobowiązania odszkodowawcze, o których mowa w art. 12 ust. 3 projektu, są finansowane przez użytkownika wieczystego jako element opłaty za użytkowanie wieczyste.

Natomiast opublikowany w dniu 13 stycznia 2026 r. rządowy projekt ustawy o uregulowaniu gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych tych gruntów wcale nie reguluje. Zawarte w nim rozwiązania to tylko pozorne działania, które mają stwarzać wrażenie rozwiązania problemu miliona obywateli – mówi prof. Piotr Pałka, radca prawny i współnik DERC PAŁKA Kancelaria Radców Prawnych.

W dniu 13 stycznia 2026 r. na stronach Rządowego Centrum Legislacji ukazał się bowiem projekt ustawy, który tych problemów nie rozwiązuje, a wręcz je powiela. W projekcie zawarto bowiem rozwiązanie, zgodnie z którym spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje jedynie żądanie ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz nieodpłatne przeniesienie własności położonych na nich budynków, ale sama ustawa nie przesądza o nabyciu prawa użytkowania wieczystego czy prawa własności gruntów po spełnieniu się określonych przesłanek czy upływie określonego terminu na wydanie decyzji administracyjnej. Co gorsza w art. 5 projektu ustawy proponuje się wręcz mechanizm, w świetle którego te spółdzielnie, które już toczą postępowania sądowe od wielu lat o uregulowanie gruntów musiałyby *de facto* zrzec się swoich roszczeń, aby wystąpić w trybie administracyjnym proponowanym projektem ustawy, który w dodatku daje jedynie możliwość wystąpienia z żądaniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i nie przesądza, że to prawo zostanie ustanowione. Jeżeli bowiem jest prowadzone postępowanie przed sądem powszechnym lub Sądem Najwyższym, po otrzymaniu żądania rozpoznania wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego właściwy organ wszczyna i jednocześnie zawiesza postępowanie o wydanie decyzji do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd powszechny lub Sąd Najwyższy, a to oznacza kolejne lata stanu z nieuregulowanym gruntem.

Ponadto, wydawana decyzja administracyjna przez jednostki samorządu terytorialnego albo przez starostę stanowić ma jedynie podstawę do zawarcia umowy użytkowania wieczystego, czyli taka umowa może w ogóle nie zostać zawarta. Brakuje więc w ministerialnej ustawie chociażby zapisów w świetle których Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki nie mogą uzależniać oddania spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu, z których spółdzielnia mieszkaniowa korzysta na cele statutowe, od zobowiązania spełnienia warunku lub świadczenia, które nie wynikają z niniejszej ustawy lub ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.



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
- **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.





KOLEJNA BATALIA O WIZERUNEK SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ



Jacek Frydryszak

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

W ostatnim okresie znowu nasiliła się kampania medialna przeciwko zarządom spółdzielni mieszkaniowych ale również, co jest niewątpliwie nowością, przeciwko zarządom wspólnot mieszkaniowych.

Metoda jest zawsze taka sama – na podstawie nielicznych przypadków patologii, które występują przeciw we wszystkich środowiskach, formułuje się negatywne opinie o całej branży zarządzania nieruchomościami. Zacząłem zadawać sobie pytanie: dlaczego znowu i dlaczego akurat teraz?

Przyczyny czarnego PR w mediach

Niewątpliwie jedną z przyczyn są projekty zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (tzw. duża nowelizacja – sygn. UD 311 w RCL) oraz w ustawie o własności lokali (sygn. UD 312 w RCL). Zawarte w obu tych projektach pomysły w zakresie wyboru władz i sposobu głosowania dają, moim zdaniem, jasną odpowiedź na te pytania – ale o tym później. Należy przypomnieć, że w zasobach spółdzielni (mamy ich ok. 3 500), wspólnot mieszkaniowych (jest ich ok. 190 tys.) mieszka ok. 20 milionów obywateli naszego kraju, czyli ponad połowa. Zasoby spółdzielni to w znakomitej większości budynki wielorodzinne, a wspólnoty to z definicji nieruchomości wielolokalowe, a to oznacza, że większość takich zasobów znajduje się w miastach – na obszarach wiejskich budownictwo wielorodzinne jest *de facto* ograniczone do dawnych budynków popegeerowskich. Tak duża liczba mieszkańców, z których coraz większa część to wyborcy kusi polityków, którzy kombinują jak uzyskać wpływy polityczne w tej części społeczeństwa.

Jaka może być druga przyczyna tego nadmiernego zainteresowania? Wydaje się, że może to być kończąca się wiosną 2029 roku kadencja władz samorządowych, w szczególności tych wójtów, burmistrzów, prezydentów oraz ich zaplecza (stanowiska kierownicze w urzędach, szefowie spółek komunalnych i jednostek organizacyjnych, zakładów budżetowych, itp.), dla których będzie to kadencja ostatnia. Miękkie lądowanie np. na fotelu prezesa spółdzielni mieszkaniowej jest wizją kuszącą.

Co zawierają projekty zmian w UWL i USM?

Projekt zmian w USM przewiduje obowiązkową kadencyjność członków zarządów – należy pamiętać, że w obecnym stanie prawnym członkowie zarządu też mogą być objęci kadencją, ale tylko wówczas, gdy tak stanowi statut danej spółdzielni. Dodatkowo wprowadzono zapis obligujący Walne Zgromadzenie spółdzielni do podjęcia decyzji o stosowaniu zapisów ustawy, dotyczących kadencyjności członków zarządu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie nowelizacji – zamysł jest chyba czytelny – wprowadzenie swistego resetu we władzach spółdzielni mieszkaniowych. Rewolucyjne zmiany wprowadzono również w projekcie nowelizacji UWL. Zrezygnowano mianowicie z wymogu zachowania formy aktu notarialnego przy powoływaniu i zmianie zarządu w trybie dotychczasowego art. 18, ust. 1, a dodatkowo – przy głosowaniu uchwał (w tym doty-

czących właśnie zarządu) – w miejsce konieczności uzyskania bezwzględnej większości głosów wprowadzono większość zwykłą, dopuszczając głosowanie wyłącznie w formie indywidualnego zbierania głosów – tutaj intencja jest jednoznacznie jasna.

Próby siłowego przejęcia władzy w spółdzielniach

Poza tzw. czarnym PR pojawiły się próby siłowego przejęcia władzy w spółdzielniach mieszkaniowych w formie dotychczas niespotykanej – w jednej z największych warszawskich spółdzielni mieszkaniowych na Walnym Zgromadzeniu doszło do bijatyk i interwencji policji. Próby przejęcia władzy w tej spółdzielni, poza wskazanym incydentem, były „opakowane” w profesjonalnie przygotowaną kampanię „papierową” i internetową. Wygląda na to, że to nie jest już, jak kiedyś bywało, zadyma robiona przez jakichś sfrustrowanych mieszkańców, ale twarda walka zorganizowanych grup o wpływy w potężnej organizacji gospodarczej, jaką jest niewątpliwie spółdzielnia mieszkaniowa. Powstaje zatem pytanie: jak powinno reagować środowisko spółdzielczości mieszkaniowej na kolejne próby „zamachu”? W warszawskim środowisku, prowadzona jest taka debata, która już skutkuje pierwszymi decyzjami dotyczącymi wynajmowania agencji PR w celu tworzenia prawdziwego, czyli generalnie pozytywnego, wizerunku poszczególnych spółdzielni i całego środowiska. Każda nierzetelna publikacja medialna na temat spółdzielczości mieszkaniowej powinna spotkać się z natychmiastową reakcją i merytorycznym wyjaśnieniem z naszej strony – ze względu na przeniesienie przeważającej części debaty publicznej do internetu, w tym do mediów społecznościowych, tam powinniśmy kierować swoje główne wysiłki.

Niebezpieczna gra

Tak jak już wielokrotnie pisałem w swoich artykułach, spółdzielczość mieszkaniowa od dekad jest atakowana przez różnego rodzaju stowarzyszenia obrony lokatorów (*notabene*, jak wynika z analizy przeprowadzonej przez Krajową Radę Spółdzielczą, większość z nich nie wywiązuje się ze swoich ustawowych obowiązków – np. publikowania sprawozdań finansowych w KRS), które poza wyładowaniem frustracji nie mają chyba jednak konkretnych planów obejmowania władzy w spółdzielniach mieszkaniowych. Co innego politycy. Ci, wykorzystując cynicznie działania tego typu stowarzyszeń, ogłaszają co jakiś czas potrzebę zasadniczych zmian w tych „prześiąkniętych korupcją, dyktatorsko zarządzanych i głęboko patologicznych spółdzielniach mieszkaniowych”. **Najgorsze jest to, że znakomita większość członków spółdzielni w ogóle nie ma świadomości, że za ich plecami odbywa się bardzo niebezpieczna gra mogąca zakłócić im spokojne życie w zadbanych, w większości wyremontowanych lub zmodernizowanych i czystych budynkach oraz osiedlach spółdzielczych.**

Rozwiązaniem profesjonalizm i dostęp mieszkańców do informacji

Wydaje mi się, że biorąc pod uwagę gdzie dzisiaj koncentruje się dyskusja społeczna, spółdzielnie mieszkaniowe powinny pomyśleć (byle szybko) o tworzeniu swoich kont na Facebook'u, YouTube, WhatsAppie, itp. oraz profesjonalnie te konta obsługiwać. Informacje o aktualnym stanie prawnym oraz ewentualnych projektach zmian w ustawach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej powinny być na bieżąco publikowane na stronie internetowej spół-





*To właśnie tutaj
szyją 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.

Kategorie konkursowe

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 wyłonionym 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:



eprasa.pl bd14a9c6fb

dzielni, ale również na tablicach ogłoszeń, na klatkach schodowych, itp. Chodzi o to, aby „ruszyć” dotychczas nieaktywną część członków i uświadomić im, że muszą zacząć interesować się bezpieczeństwem swojego majątku – dla większości mieszkańców jest to przecież najbardziej wartościową jego część. Takie działania uświadamiające pozwolą członkom odpowiednio zareagować w momencie, kiedy wspomagani państwowymi przepisami, pojawią się fatyżowi prorocy obiecujący złote góry (np. znaczącą obniżkę wysokości opłat).

Podsumowując, chciałbym również wskazać na to, aby niektóre koleżanki i niektórzy koledzy zasiadający w zarządach spółdzielni mieszkaniowych przekornali się do tezy, którą głoszę od lat, a brzmi ona mniej więcej tak: przekazywać członkom jak najwięcej informacji, nie blokować dostępu do dokumentów szczególnie tych, które wskazane są w art. 8¹, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, być do dyspozycji członków nie tylko w wyznaczone dni i godziny. Piszę o tym dlatego, że z moich doświadczeń lustracyjnych wynika, że stosunkowo powszechne było stanowisko blokowania dostępu do informacji i izolacji w kontaktach z członkami – to zła taktyka i wcześniej czy później się mści. Musimy pozyskać tę część członków, którzy doceniają naszą pracę, ale są mniej aktywni od tych wiecznie niezadowolonych. Poza tym osoby, reprezentujące środowisko spółdzielczości mieszkaniowej, powinny – moim zdaniem – przyjmować bardziej wyważone i spokojnie prezentowane stanowiska podczas różnych spotkań czy to w ramach konsultacji społecznych, czy przy innych okazjach. Prowadzona przez nas od dekad walka, w dostownym tego słowa znaczeniu, z przedstawicielami władzy ustawodawczej i wykonawczej nie przyniosła oczekiwanych rezultatów – z każdą nowelizacją ustawy jest coraz gorzej i dlatego uważam, że trzeba zmienić metodykę działania, zgodnie z mądrym arabskim aforyzmem:

*Nie wykopiesz igłą studni, nic z tego nie będzie
Woda ci w niej nie zadudni, nie wykopiesz igłą studni*

*Zamiast kopać coraz żmudniej, **zmień kruche narzędzie***

Nie wykopiesz igłą studni, nic z tego nie będzie.

I może jeszcze jeden trochę bardziej aluzyjny i tym razem chiński:

*Jakie pszczoły taki miód i na to nie ma rady,
Nie pomoże żaden cud, jakie pszczoły taki miód,
Trzeba się rozejrzeć wprzód, **gdzie trutnie wśród gromady,***

Jakie pszczoły taki miód i na to nie ma rady. 🐝

promocja

Czy administrator wewnętrzny (bez licencji zarządcy nieruchomości), może rozpowszechniać pismo urzędowe skierowane bezpośrednio tylko do jednego z właścicieli lokalu, innym członkom wspólnoty? Dodam, że pismo kierowane było z urzędu bezpośrednio do jednego z właścicieli lokalu, a administrator był umieszczony jedynie w kopii do wiadomości. Co w tym przypadku z obowiązującą klauzulą RODO? – pyta Czytelnik.

W pytaniu użyto pojęcia „administrator wewnętrzny”, a ponieważ takiego pojęcia nie ma w prawie, należy wyjaśnić, że przy wykonywaniu usługi zarządzania nieruchomościami podstawę prawną stanowią przede wszystkim przepisy ogólne Kodeksu cywilnego, w tym przepisy art. 734–751 Kodeksu cywilnego, jednakże szczególnie wiążące są przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. O zakresie obowiązków i odpowiedzialności usługi świadczonej przez zarządcę nieruchomości wobec zleceniodawcy stanowi wyłącznie umowa o zarządzanie nieruchomością, której elementy przedmiotowo istotne określono w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 185 UGN).

Warto tu powołać się na wyrok SA w Lublinie z 14 stycznia 2016 roku (sygn. akt III AUa 812/15). Sąd orzekł, że: „Umowa o świadczenie usług jest umową starannego działania, której przedmiotem jest wykonywanie określonych czynności. Czynności te mogą, ale nie muszą zmierzać do osiągnięcia rezultatu, nie muszą też być wykonywane stale i systematycznie. Jeśli zatem zleceniobiorca zachowa należytą staranność przy wykonywaniu powierzonych mu czynności wówczas nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania”.

Właściwe doręczenie pisma

Odnosząc się do uprawnień zarządcy, należy podać, że urząd, o którym mowa w pytaniu, powinien skierować pismo do właściciela lokalu bezpośrednio, na jego adres. *Doręczenie* właściwe przez ten urząd polega na dostarczeniu pisma tej osobie, dla której było przeznaczone, na jego adres. W potocznym rozumieniu „adres” – to miejsce zamiesz-

kania lub pobytu osoby. Urząd takiego pisma adresowanego do właściciela lokalu, jako strony postępowania, nie powinien kierować do zarządu lub do całej wspólnoty i jego członków, **chyba, że umieści ich wśród adresatów, którym przekazuje pismo „do wiadomości”, ale tylko wtedy, gdy są oni także stronami postępowania.**

Pismo urzędowe skierowane bezpośrednio tylko do jednego z właścicieli lokali nie może być przekazywane ani „rozpowszechniane” wśród innych osób czy innych podmiotów ani przez zarząd, ani przez zarządcę nieruchomości, ani też przez pracownika zarządcy nieruchomości.

Takie działanie, niemające umocowania w prawie, nie może mieć umocowania w umowie o zarządzanie nieruchomością, ponieważ narusza warunki umowy, jak też może naruszać prawo do prywatności osoby fizycznej (wspomnianego w pytaniu właściciela lokalu) w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

Nieupoważnione dysponowanie pismem właściciela lokalu a RODO

Takie działania, tj. nieupoważnione dysponowanie pismem właściciela lokalu i jego rozpowszechnianie wśród osób trzecich może być uznane przez organ UODO za nielegalne przetwarzanie danych osobowych w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych RODO. Firma zarządzająca, zarządca nieruchomości, może przetwarzać dane osobowe właścicieli lokali, ale tylko w zakresie niezbędnym do wykonania zadań zleconych przez wspólnotę. Niedopuszczalne jest przetwarzanie danych osobowych właścicieli lokali (tj. m.in. zbieranie lub udostępnianie) na zapas lub w zakresie szerszym niż to jest usprawiedliwione celami realizowanymi przez ad-

ministratora danych (wspólnota mieszkaniowa jest administratorem danych) oraz przez podmiot przetwarzający dane osobowe na zlecenie. W tym miejscu należy dodać, że zarządca nieruchomości nie może przetwarzać takich danych osobowych, nawet tych uzasadnionych, jeśli strony umowy nie zawarły umowy o usługowe przetwarzanie danych osobowych, która jest umową akcesoryjną do umowy o zarządzanie.

Brak umowy o usługowe przetwarzanie danych osobowych może być uznane za delikt zarówno w stosunku do wspólnoty jako administratora danych, jak i za delikt zarządcy nieruchomości. Przypomnijmy, że wspólnota mieszkaniowa przetwarza dane osobowe właścicieli lokali w celach związanych z zarządkiem. Chodzi m.in. o zebrania, uchwały, zawiadomienia, rozliczenia, zgodnie z przepisami RODO.

Według art. 23 KC „dobra osobiste człowieka, w szczególności zdrowie, wolność, cześć, swoboda sumienia, nazwisko lub pseudonim, wizerunek, **tajemnica korespondencji**, nietykalność mieszkania, twórczość naukowa, artystyczna, wynalazcza i racjonalizatorska, pozostają pod ochroną prawa cywilnego niezależnie od ochrony przewidzianej w innych przepisach”.

Według art. 24. KC „ten, czyje dobro osobiste zostaje zagrożone cudzym działaniem, może żądać zaniechania tego działania, chyba że nie jest ono bezprawne. W razie dokonanego naruszenia może on także żądać, ażeby osoba, która dopuściła się naruszenia, dopełniła czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków, w szczególności ażeby złożyła oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie”.

Odpowiadała Eugenia Śleszyńska





INDEKS FIRM

BANK POCZTOWY	3, 68
BMETERS	40, 72
BRUNATA ZENNER	41
CANADA RUBBER	1, 48-49
ENERGY ON	36-37, 68
FIBERGLASS FABRICS	5
GRUPA SERWISOWA	68
GRUPA TECHNICZNA CODI	68
ISTA	42
KANSERWIS	11
KOSZE.PL	2
METRONA POLSKA POMIARY I ROZLICZENIA	43
NOBILT	68
PHU ŚLIZEX	insert, 68
PROKOSTAL	21
PROOF-TECH	27
TECHEM TECHNIKI POMIAROWE	44
UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ	9, 68
VENTURE INDUSTRIES	7, 68
VEOLIA	68
WELES	55
WINDA-WARSZAWA	59
WIRELAND	71

promocja

KONFERENCJE I SZKOLENIA

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

MAJ

**NOWE PRZEPISY I NOWE OBOWIĄZKI
WSPÓLNOTY W OBSŁUDZE**

TECHNICZNEJ BUDYNKU

PROWADZĄCA: Eugenia Śleszyńska

TERMIN: 19 maja 2026 r.

Grupa MEDIUM Sp. z o.o.

e-mail: szkolenia@medium.media.pl

www.szkolenia.administrator24.info

**SZKOLENIE ONLINE: NOWE UNIJNE
ZASADY SPRAWOZDAWCZOŚCI**

I REJESTRACJI W NAJMIE

KRÓTKOTERMINOWYM

– ROZPORZĄDZENIE (UE) 2024/1028

A LOKALNE REGULACJE RYNKOWE

PROWADZĄCY: Maciej Kamiński

TERMIN: 27 maja 2026 r.

Grupa MEDIUM Sp. z o.o.

e-mail: szkolenia@medium.media.pl

www.szkolenia.administrator24.info

CZERWIEC

XVI FORUM DLA ZARZĄDCÓW

**„Skuteczne zarządzanie zasobami
mieszkaniowymi”**

TERMIN: 17 czerwca 2026 r.,

w godz. 9.00–16.30 (rejestracja uczestników
od godz. 8.15)

MIEJSCE: Hotel Sound Garden,
ul. Żwirki i Wigury 18, 02-092 Warszawa
Grupa MEDIUM Sp. z o.o.

– redakcja miesięcznika „Administrator
i Menedżer Nieruchomości”

Kontakt: Aneta Cartailier

tel. 22 512 60 50

tel. kom. 533 981 839

e-mail: konferencja@medium.media.pl

Zapisy:

<https://konferencja.administrator24.info/>

rejestracja/

<https://konferencja.administrator24.info/>

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**

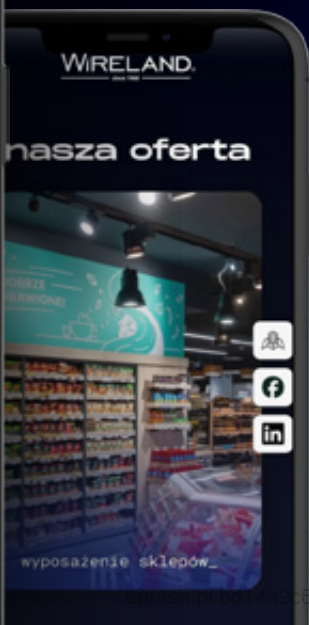
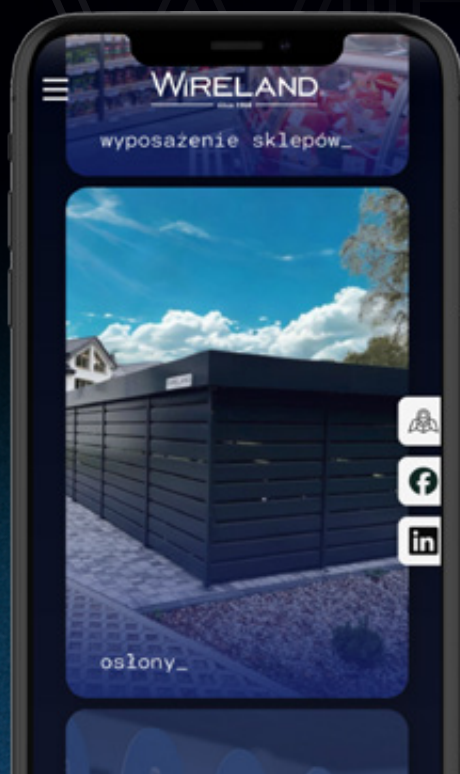
WYŚLIJ ZAMÓWIENIE:

GRUPA MEDIUM Sp. z o.o. Sp.k.
ul. Karłowicza 18, 04-112 Warszawa
acartailier@medium.media.pl
prenumerata@medium.media.pl

WIRELAND®

— since 1968 —

PRODUCENT WIAT
ŚMIETNIKOWYCH I ROWEROWYCH



biuro@wireland.pl
wireland.pl



www.bmeters.pl

**Świadomy wybór
dla precyzyjnego
i niezawodnego pomiaru**