

# ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

www.administrator24.info

ISSN 2545-0794  
Indeks 320390

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

5/2026

reklama



Bezdotykowa obsługa  
przez Bluetooth

Nadzwyczaj niski  
pobór energii

Pełny monitoring  
i analiza zdarzeń



Zupełnie nowy standard komfortu dla  
• Lokatorów, • Wspólnot i • Deweloperów.  
Sprawdź: [www.codi.pl](http://www.codi.pl) | +48 22 834 66 26



Fundusze Europejskie  
dla Nowoczesnej Gospodarki



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



PARP  
Grupa PFR

**Granice podziału  
*quoad usum***

s. 16

**Garażowanie  
aut w budynkach**

s. 26–36

**Uwagi nt. izby  
zawodowej**

s. 62

eprasa.pl d1ccf2eech



●●● **swisspor** **LAMBDA WHITE®**  
styropian dwuwarstwowy



**ZABEZPIECZONY**  
**PRZED RYZYKIEM**  
**ODPADANIA**

**0.031**  
W/(m·K)



[lambda.swisspor.pl](http://lambda.swisspor.pl)



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 Wysokie kary za anonimowy najem krótkoterminowy
- 8 Czy będą podwyżki cen wody?
- 10 Spółdzielnie mogą skorzystać z programu „Źródła wysokosprawnej kogeneracji”
- 10 Barometr Branży Nieruchomości 2026 – trzecie edycja
- 12 Umowa o współpracy z SGH podpisana
- 12 Koniec automatycznych bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych
- 14 Czy będzie podatek od trzeciego mieszkania?

## PRAWO

- 16 Gdy akt notarialny zderza się z projektem zagospodarowania terenu – *Bartłomiej Żukowski*
- 20 Przedawnienie roszczeń we wspólnocie mieszkaniowej – *Paweł Puch*
- 22 Zgoda na przebudowę lokalu mieszkalnego we wspólnocie mieszkaniowej – na przykładzie wyroku NSA – *Agnieszka Żelazna*
- 26 Normy techniczno-budowlane dla garażowania aut w budynkach – *Eugenia Śleszyńska*
- 34 Hala garażowa jako część nieruchomości wspólnej – kto ponosi koszty jej utrzymania i jakie są granice uprawnień zarządcy? – *Bartłomiej Żukowski*

## FINANSE

- 38 Skutki podatkowe sprzedaży nieruchomości nabytej w drodze zasiedzenia – *Aneta Mościcka*

- 39 Opodatkowanie CIT dochodu spółdzielni ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej – *Aneta Mościcka*
- 40 Opodatkowanie PIT umowy dożywocia – *Aneta Mościcka*
- 41 Skutki podatkowe umowy zamiany mieszkania – *Aneta Mościcka*
- 44 Czy rozbiórka dachu może obniżyć podatek?

## EKSPLLOATACJA

- 45 Renowacja starych dachów w blokach
- 48 **STOP SMOG:** Aktualności ekologiczne – *Helena Śpiewak*

## ZARZĄDZANIE

- 52 Dziki na terenie wspólnoty – *Przemysław Gogojewicz*
- 56 Samowola budowlana w bloku – co zarządca może i czego nie wolno zignorować? – *Ewelina Stańczyk-Malicka*
- 62 Kilka uwag na temat izby zawodowej dla zawodów rynku nieruchomości – *Aleksandra Sikorska-Lewandowska*

## PULS SPÓŁDZIELNI

- 63 Kontrole systemów ogrzewania – *Jacek Frydryszak*

## POCZTA ADMINISTRATORA

- 65 Operator telekomunikacyjny we wspólnocie

## INFORMATOR

- 66 Konferencje i szkolenia
- 66 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 Górka  
agorska@administrator24.info

### Redaktor portalu

Julita Prządka  
jprzadka@administrator24.info

### Redakcja

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

### Reklama i marketing

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

jgrabek@medium.media.pl

### Reklama w czasopiśmie

Irena Kacprzak  
ikacprzak@administrator24.info  
Janina Rubin

jrubin@administrator24.info

Barbara Chrapek  
bchrapek@administrator24.info

### Reklama w portalu

Agnieszka Piksa  
apiksa@administrator24.info

### Prenumerata, dystrybucja i kolporter

Aneta 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)

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

ISSN 2545-0794

Nakład 7 000 egz.

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

# SAMSUNG



## Niezawodne ogrzewanie w każdych warunkach

Odkryj komercyjne pompy ciepła Samsung

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

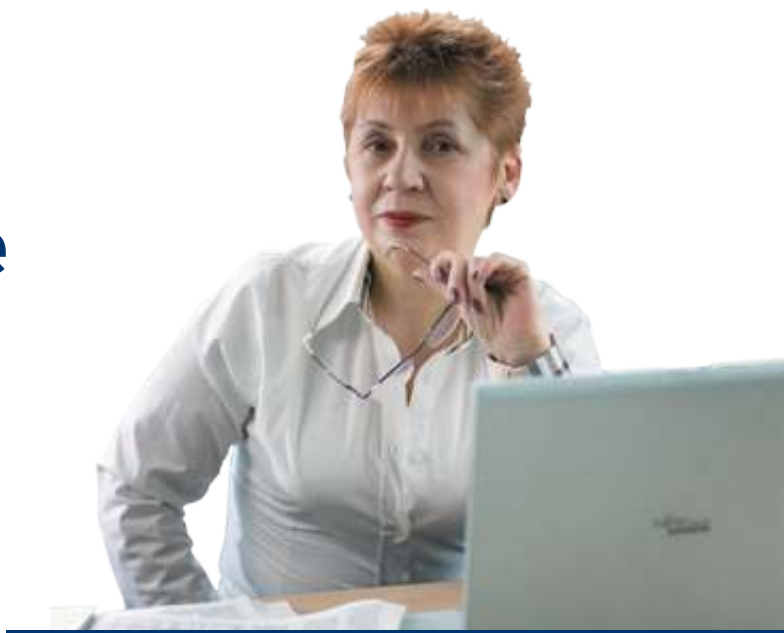
**Odnajdź swój komfort.**

Dowiedz się więcej na  
[samsung-climatesolutions.com](https://samsung-climatesolutions.com)





# Nie tylko o sztuce konwersacji



Do napisania tego felietonu skłoniły mnie zarówno doświadczenia zarządców i członków wspólnot (historie wyjęte z do- rocznych zebrań wspólnot mieszkaniowych), jak i własne, wyniesione ze spotkań rozlicznych, podczas których ja też popełniałam błędy. Zaczęłam się zastanawiać nad tym, czym jest konwersacja. Czy jest umiejętnością budowania przede wszystkim relacji, opartą na aktywnym słucha- niu, zrozumieniu intencji i rezygnacji z dominacji na rzecz naturalnego dialogu? Dialogu! Czy też jest wymianą zdań, bez oczekiwania na puentę? Niestety najczęściej wymiana zdań kończy się na tzw. *pyskówce*, ponieważ zawsze kogoś poniosą emocje i zamiast merytorycznego dyskursu z uży- ciem faktów, logiki czy przykładów, w ferworze walki słow- nej wkraczamy na arenę, na której króluje *pyskówka*. Zwłaszcza, gdy damy się sprowokować. Uczestnicy takiej dyskusji tracą jej cel, nie mówiąc już o kulturze wypowiedzi i szacunku dla rozmówcy.

Niejednokrotnie przyczyną zaciętrzewienia jest niechęć do kompromisów i przekonanie, że interlokutor z definicji racji mieć nie może. Jak twierdzą znawcy sztuki konwersa- cji, gdy staje się ona grą pozorów, zamiast przybliżyć uczest- ników rozmowy – oddala. Dlaczego? Obie strony grają tylko pozornie na porozumienie, a w rzeczywistości żadna nie zamierza nawet dążyć do *consensusu*.

Szukanie rozwiązań do przyjęcia przez obie strony jest obca naszej narodowej naturze i jest jak w tym dowcipie o 10 przykazaniach szefa. Punkt ostatni: „gdy szef nie ma racji,

patrz punkt 1, który brzmi: szef ma zawsze rację!” Analogia nasuwa się sama.

Nie zawsze radzimy sobie dobrze w sytuacjach sporów, wy- magających merytorycznej dyskusji. Popelniamy wszyscy błę- dy w sztuce konwersacji, która kończy się tam, gdzie zaczy- nają się emocje, na które również odpowiadamy emocjami.

Przykładów z własnego życia, życia znajomych, przyjaciół, ży- cia publicznego można by przytoczyć wiele. Brakuje bowiem większości z nas umiejętności racjonalnego reagowania na emocje, zwłaszcza gdy idą w parze z obraźliwymi kome- ntarzami. A czasami wystarczyłoby po prostu zapytać, dlaczego nasz rozmówca tak uważa. Zdarza się bowiem, że to pytanie zmienia sposób rozmowy. Refleksja jednak przychodzi zbyt późno, bo już obie strony zdążą się zaciętrzewić.

Warto też pamiętać, że najlepsi i najszybsi w konwersacji są ci, którzy są do bólu złośliwi, ale inteligentni. Oni przeważnie budują swoją opinię, opierając się na przekonaniu o własnej nieomyślności. Nie oznacza to jednak, że porozumienie nawet z nimi nie jest możliwe. Jest ono możliwe nawet z wyznawca- mi teorii o płaskiej ziemi, ale wymaga zwykłej ludzkiej cier- pliwości, której nam często brakuje.

O jednym warto pamiętać: słowa tworzą nasz świat. Mogą przynosić otuchę, ale i ranić bardziej niż sztylet, bo sztylet to tylko narzędzie, a świadomie wypowiedziane słowo uderza w poczucie własnej wartości i emocje.

Pozostaję z szacunkiem

Sabina Augustynowicz

redaktor naczelna

Fine Factory sp. z o.o.  
ul. Torowa 4, 45-073 Opole  
[www.ffbudowlany.pl](http://www.ffbudowlany.pl)

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



**Fine Fresco**

**FARBY WEWNĘTRZNE  
Z SYSTEMEM BARWIENIA**



## Czy będą podwyżki cen wody?

Samorządowcy krytykują projektowane przepisy dotyczące monitorowania jakości wody. Przestrzegają, że wejście w życie rozporządzenia w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w obecnym kształcie spowoduje wzrost taryf za wodę dla mieszkańców.

Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej zaapelował do rządu o zmianę projektowanych przepisów dotyczących monitorowania jakości wody, ostrzegając przed gwałtownym wzrostem kosztów dla samorządów i mieszkańców.

### Nowe obowiązki monitoringowe powinny być racjonalne

Według samorządowców nowe obowiązki związane z badaniem substancji takich, jak PFAS (grupa tysięcy syntetycznych związków chemicznych nazywanych „wiecznymi chemikaliami”, ponieważ bardzo wolno rozkładają się w środowisku), czy bisfenol A (związek chemiczny stosowany głównie do produkcji tworzyw sztucznych i żywic epoksydowych, przykładowo w butelkach, puszkach i elementach instalacji wodnych) powinny być uzależnione od realnego ryzyka, a nie stosowane obowiązkowo we wszystkich wodociągach.

Brak wprowadzenia przepisów umożliwiających racjonalne, proporcjonalne i zgodne z dyrektywą stosowanie nowych obowiązków monitoringowych może bezpośrednio przełożyć się na wzrost taryf za wodę dla mieszkańców, co uderzy zwłaszcza w małe gminy z małymi systemami zaopatrzenia w wodę i tereny wiejskie.

### Założenia nowego rozporządzenia dotyczącego jakości wody przeznaczonej do picia

Aktualne założenia projektu rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (MZ 1841), wdrażającego Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/2184, prowadzą do obowiązkowego i powszechnego monitorowania nowych parametrów, niezależnie od wyników oceny ryzyka oraz bez zapewnienia dostawcom wody odpowiednich danych środowiskowych i wsparcia organizacyjnego ze strony administracji państwowej.

Według ZGWRP przyjęte rozwiązania krajowe przenoszą pełny ciężar organizacyjny i finansowy pozyskania danych

## Wysokie kary za anonimowy najem krótkoterminowy

20 maja 2026 roku zacznie obowiązywać rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE dotyczące gromadzenia oraz udostępniania danych związanych z najmem krótkoterminowym mieszkań. Obowiązkowa rejestracja, wymiana danych z fiskusem i wysokie kary mają uszczelnić rynek najmu krótkoterminowego.

20 maja 2026 roku zacznie obowiązywać rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE dotyczące gromadzenia oraz udostępniania danych związanych z najmem krótkoterminowym mieszkań. Obejmuje ono wszystkie państwa członkowskie i zdecydowanie zmienia zasady funkcjonowania rynku.

### Jakie zmiany przynosi rozporządzenie?

Najważniejszą zmianą będzie obowiązkowa rejestracja lokali oferowanych turystom. Bez numeru identyfikacyjnego właściciel nie będzie mógł legalnie publikować ogłoszeń na platformach takich jak Airbnb czy Booking.

Do regulacji muszą stosować się profesjonalni operatorzy i osoby wynajmujące mieszkania sezonowo, na przykład w czasie ferii i wakacji. Najem krótkoterminowy zdefiniowano jako pobyty trwające maksymalnie 30 dni. Kończy się więc model oparty na anonimowości i przekonaniu, że pojedynczy wynajem pozostaje niezauważony przez fiskusa.

### Obowiązki platform rezerwacyjnych

Nowe regulacje oznaczają znacznie większy przepływ danych pomiędzy platformami rezerwacyjnymi, a administracją publiczną. Airbnb, Booking i inne serwisy będą zobowiązane do weryfikowania numerów rejestracyjnych i przekazywania danych o wynajmie. Obecnie fiskus otrzymuje raporty dotyczące transakcji realizowanych przez właścicieli mieszkań w ramach unijnej dyrektywy DAC7.

Każda rezerwacja pozostawia dziś ślad cyfrowy, który może zostać zestawiony z danymi skarbowymi, jak i gminnymi. Po wejściu w życie nowych regulacji ten system stanie się jeszcze bardziej szczelny. Ekspertzy podkreślają, że właściciele mieszkań nie powinni czekać na zakończenie procesu legislacyjnego w Polsce, ze względu na ponoszone koszty.

### Wysokie kary za najem bez rejestracji

Trwają już prace nad polskimi przepisami wdrażającymi unijne regulacje. Procedowane są obecnie dwa projekty ustaw: rządowy i poselski. Zakładają one między innymi utworzenie Centralnego Wykazu Turystycznych Obiektów Noclegowych oraz wprowadzenie administracyjnych kar pieniężnych. Sankcje mogą sięgać nawet 50 tys. zł i mają grozić za prowadzenie najmu bez wymaganej rejestracji lub brak numeru identyfikacyjnego w ogłoszeniu.

Właściciele powinni podejść realistycznie do sprawy. Suma ryzyk administracyjnych, podatkowych i związanych z możliwym wykluczeniem z platform jest dziś nieporównywalnie większa niż koszt legalnego uporzędowania działalności.

### Konsekwencje podatkowe

Zmiany mogą mieć też istotne konsekwencje podatkowe. Sama rejestracja mieszkania nie oznacza jeszcze obowiązku zakładania firmy, ale w praktyce część właścicieli może zostać potraktowana jako przedsiębiorcy. Znaczenie będzie miała liczba mieszkań, regularność wynajmu, sposób promocji oferty oraz poziom organizacji działalności.

Ekspertzy wyjaśniają, że jedno mieszkanie wynajmowane okazjonalnie najczęściej nadal będzie kwalifikowane jako najem prywatny. Inaczej wygląda sytuacja właścicieli posiadających kilka lokali i prowadzących regularną działalność promocyjną. W praktyce wielu z nich może zostać zobowiązanych do prowadzenia działalności gospodarczej, rozliczania VAT oraz spełniania dodatkowych obowiązków księgowych i administracyjnych. Warto więc przeanalizować sytuację podatkową jeszcze przed pełnym wejściem w życie nowych regulacji.

### Nowe realia bez szarej strefy

Omijanie nowych przepisów poprzez ogłoszenia publikowane poza platformami lub pozorne umowy długoterminowe będą obarczone dużym ryzykiem prawnym. Organy analizują rzeczywisty charakter relacji, a nie samą nazwę umowy. Właściciele mieszkań muszą więc przygotować się na zupełnie nowe realia funkcjonowania rynku i zrozumieć, że nawet sporadyczny wynajem nie pozostanie poza systemem, gdyż państwo i platformy internetowe będą dysponowały pełnym obrazem rynku.

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

# WIRELAND®

— since 1968 —

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

59 822 19 51  
biuro@wireland.pl



TikTok



ROZPOCZNIJ Z NAMI  
SEZON NA MONTAŻ WIAT!



na dostawców wody oraz jednostki samorządu terytorialnego, bez wcześniejszego zapewnienia krajowego systemu informacji środowiskowej dotyczącej nowych substancji monitorowanych. To zaś oznacza, że gminy będą musiały ponieść pełne koszty monitoringu, niezależnie od tego, czy realnie występuje ryzyko występowania danych substancji w wodzie.

Związek uważa, że monitoring powinien być prowadzony wyłącznie w sytuacjach uzasadnionych oceną ryzyka, charakterystyką źródła wody, stosowaną technologią uzdatniania lub innymi dostępnymi danymi środowiskowymi. Dlatego samorządowcy negatywnie zapiniowali projekt rozporządzenia, deklarując jednak gotowość do dalszej współpracy z administracją rządową w celu wypracowania rozwiązań zgodnych z prawem Unii Europejskiej, ale uwzględniających bezpieczeństwo zdrowotne mieszkańców, jak i realne możliwości organizacyjne oraz finansowe gmin i przedsiębiorstw wodociągowych.

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

## Barometr Branży Nieruchomości 2026 – trzecia edycja

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

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

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

### Cel badania:

- » analiza bieżącej kondycji rynku zarządzania nieruchomościami w Polsce,

## Spółdzielnie mogą skorzystać z programu „Źródła wysokosprawnej kogeneracji”

**Przedsiębiorcy, samorządy i spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o nowe wsparcie na inwestycje związane z odnawialnymi źródłami energii i magazynowaniem energii. NFOŚiGW rozpoczął 6 maja 2026 roku nabór wniosków w ramach programu „Źródła wysokosprawnej kogeneracji”. Budżet programu wynosi 500 mln zł, a dofinansowanie może pokryć nawet 100 proc. kosztów kwalifikowanych inwestycji.**

Program ma wspierać rozwój nowoczesnych źródeł energii wykorzystujących odnawialne paliwa, w tym biogaz, biometan oraz biomasę. Finansowanie obejmuje budowę i rozbudowę jednostek wysokosprawnej kogeneracji, czyli instalacji produkujących jednocześnie energię elektryczną i ciepło. Możliwe będzie także wsparcie instalacji trigeneracyjnych, które dodatkowo wytwarzają chłód. Budżet naboru w wysokości 500 mln zł pochodzi z programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko (FENIKS) 2021–2027 i środków NFOŚiGW. Nabór wniosków trwa od 6 maja do 15 lipca 2026 roku.

Szczególnie ważny jest fakt, że wśród odbiorców programu są spółdzielnie mieszkaniowe, dzięki czemu będą mogły one realizować inwestycje poprawiające efektywność energetyczną budynków i ograniczające koszty energii dla mieszkańców. Wsparcie mogą otrzymać też jednostki samorządu terytorialnego, podmioty realizujące usługi publiczne oraz przedsiębiorcy.

### Co obejmuje dofinansowanie?

Jak podkreśla NFOŚiGW, rozwój lokalnych źródeł energii oraz magazynowania energii ma kluczowe znaczenie dla transformacji energetycznej kraju. Program ma przyczynić się do zmiany krajowego miksu energetycznego, zwiększenia udziału OZE oraz poprawy efektywności energetycznej. Dzięki możliwości finansowania nawet całej inwestycji Fundusz chce przyspieszyć realizację projektów energetycznych na poziomie lokalnym.

Dofinansowanie obejmie budowę lub rozbudowę jednostek wytwórczych o mocy powyżej 50 kWe, pracujących w warunkach wysokosprawnej kogeneracji. Instalacje muszą wykorzystywać

odnawialne źródła energii, takie, jak biomasa, biogaz lub biometan. W przypadku biomasy wyłaczono jednak surowiec pochodzący z produkcji leśnej. Finansowane mogą być również magazyny energii stanowiące dodatkowy element projektu. Muszą one być zintegrowane z budowaną instalacją kogeneracyjną i służyć wyłącznie do magazynowania energii wyprodukowanej w tym źródle.

Dofinansowanie będzie przyznawane wyłącznie projektom, w których co najmniej 70 proc. wytworzonego ciepła użytkowego zostanie przekazane do publicznej sieci ciepłowniczej. Ma to zwiększyć efektywność wykorzystania energii oraz ograniczyć emisję gazów cieplarnianych.

### Dotacje i pożyczki

Dofinansowanie będzie udzielone w formie dotacji udzielanych ze środków UE – Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR); pożyczek preferencyjnych ze środków UE (EFRR) oraz pożyczek ze środków krajowych (NFOŚiGW). Łączna wartość finansowania może wynieść do 100 proc. kosztów kwalifikowanych, natomiast w formule project finance do 85 proc. kosztów kwalifikowanych projektu. To jeden z najwyższych poziomów wsparcia oferowanych obecnie przez NFOŚiGW dla inwestycji energetycznych.

Program wpisuje się w szerszą strategię transformacji energetycznej realizowaną przez NFOŚiGW. Fundusz zapowiada, że w 2026 roku aż 85 proc. środków będzie kierowanych na działania związane z transformacją niskoemisyjną, odnawialnymi źródłami energii oraz magazynowaniem energii. Łączny budżet programów realizowanych przez Fundusz w tym roku ma wynieść około 37 mld zł.

Według NFOŚiGW rozwój magazynów energii i lokalnych źródeł OZE będzie niezbędny dla stabilizacji krajowego systemu energetycznego. Dynamiczny wzrost liczby instalacji fotowoltaicznych i innych źródeł odnawialnych powoduje coraz większe obciążenie sieci elektroenergetycznych. Magazyny energii mają pozwolić na lepsze wykorzystanie energii produkowanej z OZE oraz zwiększyć bezpieczeństwo dostaw energii dla odbiorców końcowych.

za: [NFOŚiGW](http://NFOŚiGW)

# VentureKitchen CARE

## Inteligentny system komfortu ciepłego i oszczędności energii

**30%**

mniejszy rachunek  
za ogrzewanie

według badań przeprowadzonych przez Venture Industries



VentureKitchen **CARE**  
BOX 2

VentureKitchen **CARE**  
BOX 3

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

A to wszystko w wygodnym rozwiązaniu PLUG&PLAY.

[www.ventureKitchenCARE.pl](http://www.ventureKitchenCARE.pl)



- » identyfikacja trendów i nastrojów wśród zarządców,
- » opracowanie rzetelnych prognoz na najbliższe miesiące,
- » wsparcie rozwoju sektora poprzez dostarczenie wiarygodnych danych i analiz.

Weź udział w badaniu i podziel się swoimi doświadczeniami – zeskanuj kod QR



Udział w badaniu jest anonimowy, a jego wyniki zostaną zaprezentowane w formie raportu branżowego.

Termin udziału: ankietę można wypełniać do 31 lipca 2026 r.

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

**za: Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami**

## Umowa o współpracy z SGH podpisana

**12 maja br. Rada ds. kompetencji w sektorze „Rozporządzanie nieruchomością” i Szkoła Główna Handlowa w Warszawie podpisały umowę o współpracy w zakresie organizacji i prowadzenia Sektorowej Rady do spraw Kompetencji.**

Współpraca ma na celu optymalne wykorzystanie wiedzy, doświadczeń i potencjału obu stron – Sektorowej Rady ds. Kompetencji w Sektorze Rozporządzanie nieruchomością oraz Szkoły Główniej Handlowej w Warszawie – na rzecz rozwijania kompetencji menadżerskich studentów, a także pogłębiania relacji między kadrą naukowo-badawczą a członkami i ekspertami Rady.

**Do głównych obszarów współpracy należą:**

- » realizacja wspólnych badań i analiz – prowadzenie projektów badawczych dotyczących rynku nieruchomości, tren-

dów sektorowych oraz kompetencji poszukiwanych przez pracodawców.

- » staże i praktyki zawodowe – ułatwianie studentom dostępu do praktyk w firmach i instytucjach reprezentowanych przez członków Rady.
- » promocja ścieżek kariery w sektorze nieruchomości – wspólne działania informacyjne i doradcze skierowane do studentów SGH.
- » organizacja konferencji i wydarzeń branżowych – wspólne inicjowanie debat, seminariów i kongresów łączących środowisko akademickie z praktykami rynku.
- » wymiana publikacji i raportów – udostępnianie wzajemnie wyników badań, raportów rynkowych oraz opracowań eksperckich.
- » promowanie prac licencjackich i magisterskich dotyczących rynku nieruchomości.



**Fot.** Od lewej: Michał Grodzki – sekretarz rady, Sabina Augustynowicz – animator rady, prof. Marek Bryx – przewodniczący rady, dr hab. Piotr Wachowiak, prof. SGH – rektor Szkoły Główniej Handlowej /Fot. P. Potapowicz, SGH/

## Koniec automatycznych bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych

**Samorządy rezygnują z automatycznych bonifikat sięgających nawet 95 proc. przy sprzedaży mieszkań komunalnych. Chcą w ten sposób zahamować wyprzedaż miejskiego zasobu i wzmocnić możliwości wsparcia osób oczekujących na lokal.**

Rada Miasta Torunia uchyliła uchwałę z 2010 roku, kończąc automatyczne bonifikaty przy sprzedaży mieszkań komunalnych, sięgające 85–95 proc. wartości lokalu. Władze miasta podkreślają, że taka praktyka była niesprawiedliwa wobec mieszkańców i prowadziła do wyprzedaży majątku publicznego za ułamek jego wartości. Przed Toruniem z podobnych ulg zrezygnowały Gdynia, Sopot, Warszawa i Włocławek.

### Miliony straty dla miasta

W latach 2020–2026 sprzedano w Toruniu 387 lokali komunalnych o łącz-

nej wartości ponad 140 mln zł, uzyskując zaledwie 18,3 mln zł – sumę, której nie wystarczyłoby nawet na budowę jednego nowego budynku mieszkalnego, jak na przykład inwestycji przy ul. Poznańskiej 29c, kosztującej ponad 23 mln zł. Oznacza to, że miasto udzieliło bonifikat na kwotę blisko 122 mln zł. A zapotrzebowanie na lokale rośnie: 273 osoby czekają na przydział mieszkania, 661 rodzin na realizację wyroków eksmisyjnych, a 42 rodziny na lokale w ramach wykwaterowań. Rocznie wpływa ponad 400 nowych wniosków.

Z kolei zasób komunalny systematycznie maleje. W ciągu pięciu lat ubyło 559 lokali, czyli 11,4 proc. zasobu. W gminnych budynkach znajduje się obecnie 4306 mieszkań, z czego 156 to pustostany wymagające remontu. Miasto podkreśla, że utrzymanie zasobu i jego rozwój są możliwe dzięki środkom z Funduszu

Dopłat BGK – od 2024 do 2026 roku Toruń pozyskał ponad 194 mln zł.

### Indywidualne podejście

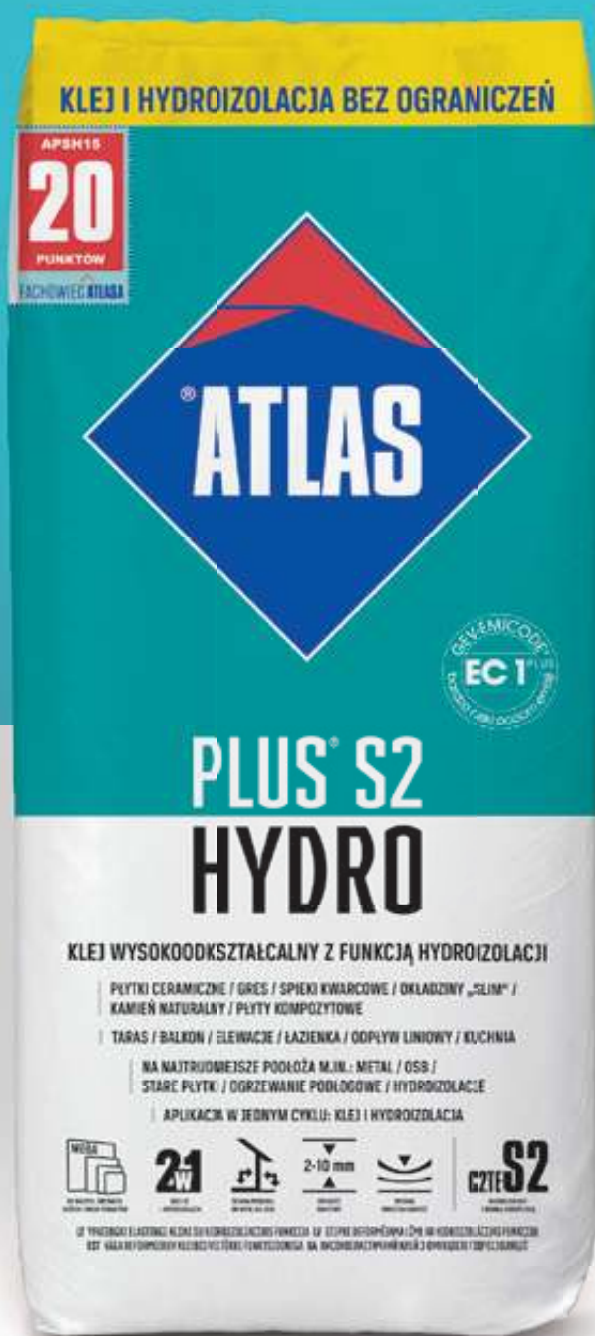
Nowa polityka nie oznacza całkowitej rezygnacji z bonifikat, lecz wprowadza indywidualne podejście do każdej sprawy. Ma to zahamować wyprzedaż mieszkań, zwiększyć dostępność lokali dla osób w najtrudniejszej sytuacji oraz poprawić racjonalność gospodarowania majątkiem publicznym. Sprzedaż po cenach bliższych rynkowym pozwoli zwiększyć wpływy do budżetu i przeznaczyć je na remonty, modernizacje i nowe inwestycje mieszkaniowe. Samorząd podkreśla, że zmiana wpisuje się w krajowy trend ograniczania wysokich bonifikat i stanowi krok w stronę bardziej odpowiedzialnego, długofalowego zarządzania zasobem mieszkaniowym.

**za: portalsamorzadowy.pl**

# WYSOKOODKSZTAŁCALNY KLEJ S2 Z FUNKCJĄ HYDROIZOLACJI



INNOWACYJNA  
RECEPTURA



1 PRODUKT  
2 FUNKCJE  
3 TECHNOLOGIE

**2w1**

**Jeden produkt, dwie funkcje.**  
Klej z funkcją hydroizolacji.  
Aplikacja w jednym cyklu technologicznym.



Wysoka odkształcalność.  
Doskonały na **najtrudniejsze podłoża**: metal, OSB, MFP, płyty kompozytowe, ogrzewanie podłogowe.



Doskonały do każdego rodzaju i formatu płytek nawet **powyżej 5 m²**.



**Wysoka odporność** na szok termiczny powierzchni.

[www.atlas.com.pl](http://www.atlas.com.pl)



## Czy będzie podatek od trzeciego mieszkania?

**Posłowie Lewicy proponują nowelizację ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz niektórych innych ustaw i wprowadzenie zwiększonego podatku od trzeciego mieszkania. Polacy zgłosili swoje wątpliwości podczas konsultacji społecznych.**

W marcu br. Lewica złożyła do Sejmu poselski projekt nowelizacji ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz niektórych innych ustaw (RPW/9790/2026), który zakłada przeciwdziałanie gromadzeniu nieruchomości mieszkalnych przez osoby nabywające mieszkania w celach komercyjnych na wynajem lub jako lokatę kapitału, a tym samym blokującą dostępność mieszkań osobom, które nie mają własnych nieruchomości. Mieszkania takie stoją puste albo są wynajmowane za wygórowany czynsz.

Według posłów Lewicy za brak dostępności mieszkań odpowiadają także niskie dochody osób nieposiadających własnego mieszkania, wysokie koszty budowy i nabycia gotowych mieszkań, wysokie koszty najmu, mała liczba tanich mieszkań na wynajem oraz wieloletnie zaniedbania dotyczące programów wspierających rozwój form budownictwa społecznego i komunalnego.

### Wyższy podatek dla zarabiających na kupnie mieszkań

Lewica chce, aby osoby, które zarabiają na kupnie mieszkań, płaciły wyższy podatek. W poselskim projekcie, dla którego przeprowadzono konsultacje społeczne, zaproponowano wprowadzenie od 2027 roku dwóch stawek podatku od budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych:

- » 0,02 proc. wartości dla pierwszej i drugiej nieruchomości podatnika stanowiącej pierwszą i drugą nieruchomość nabytą przez podatnika,
- » 0,5 proc. wartości w pierwszym roku od dnia wejścia w życie przepisów

wprowadzających podatek od wartości nieruchomości dla trzeciej i kolejnych nieruchomości nabytych przez podatnika.

Podatek od trzeciego mieszkania wartego 500 tys. zł może wynieść po dekadzie nawet 7500 zł.

Według autorów projektu oznacza to, że podatek za mieszkanie o powierzchni 56 m kw., położone w gminie na terenie województwa mazowieckiego (z wyłączeniem Warszawy) po zaokrągleniu wyniosłoby 78 zł, a w przypadku mieszkania na terenie Warszawy byłoby to 123 zł. Natomiast stawka dla trzeciego i kolejnych budynków jednorodzinnych i lokali mieszkalnych tego samego podatnika wyniesie 0,5 proc. w pierwszym roku od dnia wejścia w życie przepisów wprowadzających podatek, co wyniosłoby odpowiednio 1911 zł i 3075 zł.

Istotne jest, że w każdym kolejnym roku stawka podatku uległaby zwiększeniu o 0,1 punktu procentowego do maksymalnie 1,5 proc. wartości lokalu. Oznacza to, że dla mieszkania wartego 500 tys. zł podatek wyniosłoby po dekadzie 7500 zł. Z wyższej stawki podatku byłoby wyłączone mieszkania związane z budownictwem społecznym i komunalnym oraz wykorzystywane w ramach pomocy społecznej na mieszkania treningowe lub wspomagane.

### Zmiany od początku 2027 roku

Projekt nowelizacji był przekazany do konsultacji społecznych. Na tym etapie spotkał się z licznymi uwagami, między innymi pytaniami o to, dlaczego podatek przy trzecim mieszkaniu miałby być pobierany w wysokości aż 1,5 proc. Pojawili się też głosy, że jeśli podatek ma osiągnąć swój cel regulacyjny, powinien być zdecydowanie wyższy i dodatkowo wprowadzony w krótkim czasie, na przykład w ciągu roku. Argumentują, że podatek

musi dawać jasny sygnał, jaki jest zamiar ustawodawcy i jaka jest prawdziwa rola mieszkań.

Stwierdzono, że podatek na kształt podatku katastralnego to kolejne wyciąganie pieniędzy od podatników, którzy już i tak zapłacili za swoje nieruchomości i odprowadzili za nie daniny. Jest to w ocenie zgłaszającego tym bardziej niesprawiedliwe, że i tak są już w Polsce bardzo wysokie raty za mieszkania. Ktoś inny zwrócił uwagę, że nowe regulacje podniosą koszty najmu lokali mieszkalnych nawet o ponad 600 zł miesięcznie, oraz że zahamuje to rozwój rynku nieruchomości.

Negatywnie jest również oceniany fakt, że przepisy te uderzają bezpośrednio w osoby, które nabyły majątek legalnie i zgodnie z prawem przed wejściem w życie ustawy. Działają one wstecz w sensie ekonomicznym, radykalnie zmieniając rentowność inwestycji poczynionych lata temu.

### Obawy samorządowców

Wprowadzenia w tak krótkim terminie podatku obawiają się także samorządowcy. Biorąc pod uwagę organizacyjne możliwości małych samorządów, jest to termin bardzo szybki. Należy uwzględnić w tym reformę planowania przestrzennego, którą gminy wciąż procedują. Byłoby to nadmierne obciążenie gmin kolejnymi obowiązkami. Samorządowcy sugerują w związku z tym przesunięcie terminu obowiązywania nowego podatku i poprzedzenie reformy przygotowaniem systemowym i informacyjnym dla gmin.

### Alternatywa dla wyższego podatku od mieszkań

Pojawiły się także inne pomysły, jak np. umożliwienie zamieszkania w pustostanach, których jest wiele w zasobach gmin, ale niszczeją, bo państwa nie stać na remonty. Zamiast karać podatkiem prywatnych właścicieli, należy pozwolić młodym ludziom na starcie życiowym wyremontować te lokale własną pracą w zamian za wieloletnie zwolnienie z czynszu lub jego znaczną obniżkę.

Oceniono też, że wprowadzenie proponowanej nowelizacji może przyczynić się między innymi do wzrostu czynszów najmu, ograniczenia dostępności wynajmowanych nieruchomości starszych czy do przeniesienia kapitału zainwestowanego w nieruchomości mieszkaniowe w Polsce za granicę.

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

# WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA.

## DZIAŁALNOŚĆ, ROZLICZENIA, PODATKI

**Eugenia Śleszyńska**

**Wydawnictwo:** Wolters Kluwer Polska  
**ISBN:** 978-83-8223-831-0  
**Rok publikacji:** 2021  
**Stan prawny na:** 31 marca 2021 r.  
**Wydanie:** 4  
**Seria:** Prawo w praktyce  
**Okladka:** miękka  
**Format:** B5  
**Liczba stron:** 1376

promocja

# 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.

Tematem XVI Forum jest „Skuteczne zarządzanie zasobami mieszkaniowymi”.

### W PROGRAMIE M.IN.\*:

**Zmiany na rynku nieruchomości (tendencje, prognozy) i ich wpływ na zarządzanie nieruchomościami** – prof. Marek Bryx – SGH, członek Rady ds. Kompetencji w Sektorze Rozporządzanie Nieruchomościami

- **Czy prawo wyposaża zarządców w narzędzia, umożliwiające jego stosowanie i egzekwowanie?** – Eugenia Śleszyńska
- **Wyzwania zielonej polityki**, a w niej:

- **Zielone zarządzanie i ESG** – dr inż. Joanna Rucińska – Politechnika Warszawska;
- **Nowe wymagania dyrektywy EPBD** – czy twoja nieruchomość jest na nie gotowa? dr inż. Jerzy Kwiatkowski – członek zarządu NAPE.

### PODCZAS XVI FORUM ODBĘDĄ SIĘ DWA PANELE DYSKUSYJNE:

**Panel I. Kontrowersje wokół nowelizacji ustawy o własności lokali**

**Moderator:** Seweryn Chwałek – zarządca, prawnik, Wrocław

**Paniści:** Jolanta Janasik – zarządczyni, Wrocław; Katarzyna Najbar – zarządczyni, Kraków; Joanna Sekuła – senatorka RP.

Wszyscy paneliści są członkami grupy roboczej, wspierającej „Senacki zespół ds. rozwoju rynku nieruchomości” oraz członkami Rady ds. Kompetencji w Sektorze Rozporządzanie Nieruchomościami.

**Panel II. Regulacja zawodu zarządcy nieruchomości. Jaki powinien być model regulacji zawodu zarządcy nieruchomości – czy oparty na obowiązkowym samorządzie zawodowym (izbie zawodowej) czy na rejestrze prowadzonym przez właściwego ministra?**

**Moderator:** dr hab. prof. Aleksandra Sikorska-Lewandowska (UMK)

**Paniści:** Marek Urban (KIGN), Tomasz Pardo (PFSZN), Magdalena Pawłowska (OIGN), Jacek Janas (PFRN).

Podczas paneli rezerwujemy czas na dyskusję z uczestnikami konferencji.

A ponadto bogata strefa wystawcy.  
Zapraszamy!

\*Organizator zastrzega sobie prawo zmiany programu

Więcej informacji: **WWW.KONFERENCJA.ADMINISTRATOR24.INFO**

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



Ogłoszenie  
wyników konkursu  
**LIDER RYNKU NIERUCHOMOŚCI  
– ZARZADCA ROKU 2026**

Więcej informacji:

**WWW.ZARZADCA-ROKU.PL**

Honorowy patronat Ministra Rozwoju i Technologii:



Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii

Partner merytoryczny:



Sektorowa Rada  
ds. Kompetencji  
Rozporządzanie  
Nieruchomościami



Fundusze Europejskie  
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita  
Polska

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



NARODOWA  
AGENCJA  
POZACZYNIA  
ENERGII



INSTITUT GOSPODARSTWA  
NIERUCHOMOŚCIAMI



Patronatu udzielili:



Krajowa Izba  
Gospodarki  
Nieruchomościami



**KBIN**  
Konfederacja Budownictwa  
i Nieruchomości

# GDY AKT NOTARIALNY ZDERZA SIĘ Z PROJEKTEM ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## Granice podziału *quoad usum* w praktyce zarządzania nieruchomościami wspólnymi



### Bartłomiej Żukowski

radca prawny w Kancelarii Prawniczej K. Szymandera,  
B. Żukowski, W. Łakomski. Prowadzi kanał na YouTube  
„O prawie bez krawata”

Zarządcy nieruchomości i członkowie zarządów wspólnot mieszkaniowych coraz częściej stają przed problemem, który – choć pozornie dotyczy jedynie stosunków wewnątrzspółnotowych – niesie ze sobą daleko idące konsekwencje publicznoprawne. Mowa o sytuacji, w której właściciel lokalu, powołując się na zapisy aktu notarialnego przyznające mu prawo wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej, dokonuje faktycznego przekształcenia tej części – np. terenu zielonego – w zewnętrzne miejsca postojowe dla pojazdów.

**D**ziałanie takie jest nierzadko podejmowane bez świadomości, że stoi w bezpośredniej sprzeczności z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu, stanowiącym integralną część decyzji o pozwoleniu na budowę. Niższa publikacja omawia rzeczywisty problem, z którym zetknęły się wspólnoty mieszkaniowe funkcjonujące w budynkach o mieszanej funkcji – usługowo-mieszkalnej. Problem ten jest jednak znacznie szerszy i w pełni aktualny dla każdego podmiotu zarządzającego nieruchomością, w której dokumentacja budowlana i późniejsze akty notarialne pozostają ze sobą w kolizji. Poniższe rozważania mają na celu przybliżenie zarządcom nieruchomości prawnych granic, jakim podlega umowa *quoad usum*, oraz wskazanie, jakie ryzyka grożą wspólnocie, jeżeli sprzeczny z prawem stan faktyczny jest tolerowany.

### Czym jest podział *quoad usum* i gdzie leżą jego granice?

Umowa o podział nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania – określana w języku prawniczym jako podział *quoad usum* – jest instrumentem prawnym powszechnie stosowanym w obrocie nieruchomościami. Podział *quoad usum* nie kreuje żadnych praw rzeczowych ani obligacyjnych i nie może być utożsamiany ze zniesieniem wspólności istniejącego prawa, w szczególności ze zniesieniem współwłasności. Dokonanie podziału *quoad usum* oznacza wyłącznie wewnętrzne zorganizowanie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

W praktyce zarządcy nieruchomości spotykają ten instrument najczęściej w kontekście przydziału miejsc postojowych w halach garażowych, wydzielania przydomowych ogródków lub tarasów bądź podziału piwnic. W praktyce obrotu konstrukcja umownego podziału wspólnej nieruchomości do ko-

rzystania ma miejsce między innymi przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości z deweloperami na rynku pierwotnym, na podstawie których właściciele poszczególnych lokali uzyskują prawo do wyłącznego korzystania z przylegających ogródków lub potoczonych balkonów, a umowa stosowana jest również przy nabywaniu miejsc postojowych w garażach podziemnych, traktowanych jako jeden lokal niemieszkalny.

Kluczowe dla zrozumienia problemu omawianego w niniejszym artykule jest jednak to, że podział *quoad usum* reguluje wyłącznie stosunki wewnętrzne między właścicielami lokali. Nie zmienia on natomiast przeznaczenia nieruchomości, wynikającego z aktów prawa publicznego – w tym przede wszystkim z decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu. Oznacza to, że **akt notarialny może skutecznie przyznać właścicielowi lokalu prawo wyłącznego korzystania z określonego fragmentu nieruchomości wspólnej, ale nie może zmienić tego, w jaki sposób ów fragment może być użytkowany z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego**. Fakt, że umowa *quoad usum* nie znosi współwłasności, przesądza o tym, że użytkownik może dokonywać na przydzielonym fragmencie nieruchomości wspólnej, bez zgody pozostałych współwłaścicieli, jedynie czynności zwykłego zarządu. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 lipca 1983 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I SA 471/83, *budowa obiektu budowlanego na nieruchomości objętej współwłasnością w częściach ułamkowych wykracza poza zakres zwykłego zarządu i należy do kategorii rozporządzania rzeczą wspólną*. Oznacza to, że urządzenie parkingu na terenie nieruchomości wspólnej – jako czynność o charakterze budowlanym – wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, której żaden akt notarialny o podziale *quoad usum* nie jest w stanie zastąpić.

### Projekt zagospodarowania terenu jako granica swobody umów

Projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzany na podstawie przepisów ustawy *Prawo budowlane*, nie ma charakteru autonomicznego – jest elementem złożonej dokumentacji projektowej, stanowiącym integralną część decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jako taki, wyznacza on dopuszczalne parametry zagospodarowania nieruchomości w sposób wiążący nie tylko inwestora, ale i wszystkich jego następców prawnych – w tym właścicieli lokali powstałych w wyniku realizacji inwestycji. **Fundamentalne znaczenie ma tu zasada nadrzędności prawa publicznego nad prawem prywatnym**. Decyzja o pozwoleniu na budowę – łącznie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu – jest aktem prawa publicznego, wywołującym skutki *erga omnes*, tj. wobec wszystkich. Umowa cywilnoprawna, w tym akt notarialny o podziale *quoad usum*, jest natomiast aktem prawa prywatnego, rodzącym skutki wyłącznie *inter partes*, czyli między stronami stosunku obligacyjnego.

Zasada swobody umów, wyrażona w Kodeksie cywilnym, wprost stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, **byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego**. Konsekwencją tej zasady jest niemożność uznania za skuteczną takiej klauzuli umownej, która przyznaje właścicielowi lokalu prawo do korzystania z terenu w sposób sprzeczny z zatwierdzonym projektem zagospodarowania nieruchomości. **Umowa cywilnoprawna nie może bowiem legalizować sposobu użytkowania terenu sprzecznego z decyzją administracyjną** – ta ostatnia podlega zaś wzruszeniu jedynie na drodze administracyjnej lub sądowoadministracyjnej.

W tym kontekście szczególnie doniosłe znaczenie ma utrwalona linia orzecznicza sądów administracyjnych, zgodnie z którą *nie można skutecznie twierdzić, że generalnie podział *quoad usum* wyłącza obowiązek uzyskania zgody jednego ze współwłaścicieli od pozostałych współwłaścicieli na wykonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd*. Takie stanowisko wyraził m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie, w wyroku wydanym w sprawie o sygn. II SA/Kr 1188/08, oraz Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku wydanym w sprawie o sygn. II SA/Bd 16/08.

Stanowisko to jednoznacznie potwierdza, że podział *quoad usum* nie legalizuje samowolnego zagospodarowania terenu wspólnego niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i nie wyłącza konieczności uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli na czynności budowlane. W praktyce zarządczej oznacza to, że **jeśli zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu przewiduje na danej powierzchni przykładowo zieleń biologicznie czynną** lub inny element zagospodarowania – **żaden akt notarialny nie może skutecznie przyznać właścicielowi lokalu prawa do urządzenia w tym miejscu parkingu**. Przekształcenie takiego terenu w miejsca postojowe stanowi istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego i wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Zgodnie zaś z utrwalonym orzecznictwem, *dysponowanie nieruchomością na cele budowlane stanowi, co do zasady, czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu*, na co wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 3 kwietnia 2019 roku, wydanym w sprawie o sygn. II OSK 1075/18. Oznacza to, że do jej podjęcia niezbędna jest zgoda pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej – a nie jedynie zapis w akcie notarialnym.

### **Normy odległościowe jako bariera legalizacji – problem budynków o funkcji mieszanej**

Zagadnienie zewnętrznych miejsc postojowych sytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku zawierającego lokale mieszkalne komplikuje się dodatkowo w świetle norm technicznych obowiązujących projektantów i inwestorów. Odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hotelu, motelu, pensjonatu, domu wycieczkowego,

domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż 7 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych łącznie. Norma ta ma bezpośrednie znaczenie dla wspólnot mieszkaniowych funkcjonujących w budynkach o mieszanej funkcji usługowo-mieszkalnej – coraz częstszym zjawisku na rynku nieruchomości, zwłaszcza w miejscowościach o intensywnym zabudowie turystycznej. Zarządcy takich nieruchomości niejednokrotnie spotykają się z argumentem, że skoro budynek ma charakter usługowy lub jest przeznaczony do obsługi ruchu turystycznego, to wymagania techniczne właściwe dla budynków mieszkalnych – w tym wymóg zachowania 7-metrowej odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń na pobyt ludzi – nie mają do niego zastosowania. **Stanowisko to jest jednak błędne z kilku powodów:**

- **Po pierwsze**, regulacja §19 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie wymaga, aby budynek miał wyłącznie charakter mieszkalny – wystarczy, że zawiera pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi. Nawet jeśli budynek jest formalnie zakwalifikowany jako usługowy, lecz wyodrębniono w nim samodzielne lokale mieszkalne, okna tych lokali objęte są zakresem normy odległościowej.
- **Po drugie**, wyjątek przewidziany w tym przepisie – obejmujący hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe i schroniska – ma charakter enumeratywny i nie podlega wykładni rozszerzającej. Budynek usługowy z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi nie jest żadnym z wymienionych typów, nawet jeśli część lokali jest przeznaczona do wynajmu turystycznego. W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 20 lutego 2020 roku, wydanym w sprawie o sygn. II SA/Kr 1425/19, *lokal usytuowany na parterze budynku w projektowanym budynku usługowym (wynajem pokoi) z częścią mieszkalną i przeznaczony «usługowo» – pod wynajem zachowuje i realizuje funkcję mieszkalną*. Stanowisko to jednoznacznie potwierdza, że obecność lokali mieszkalnych w budynku usługowym nie pozbawia go cech budynku mieszkalnego w zakresie stosowania norm ochronnych wynikających z § 19 rozporządzenia o warunkach technicznych.
- **Po trzecie**, argument o sezonowym charakterze użytkowania budynku pozostaje bez znaczenia prawnego. Przepis chroni pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi – przeznaczenie to jest cechą obiektywną, wynikającą z funkcji lokalu, a nie z faktycznej częstotliwości jego użytkowania przez konkretnego właściciela lub najemcę.

Konsekwencją powyższego jest niemożność uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę dla projektu przewidującego zewnętrzne miejsca postojowe w odległości mniejszej niż 7 metrów od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Przekształcenie terenu zielonego w parking – nawet jeżeli właściciel lokalu legitymuje się stosownym zapisem aktu notarialnego – jest zatem w takim przypadku trwale niemożliwe do zalegalizowania.

**AKT NOTARIALNY NIE JEST  
DOKUMENTEM, KTÓRY SAM  
W SOBIE LEGALIZUJE KAŻDY  
SPOSÓB UŻYTKOWANIA  
TERENU NIERUCHOMOŚCI  
WSPÓLNEJ.**

## ➤ Odpowiedzialność inwestora i ryzyka po stronie nabywcy

Szczególną uwagę zarządcy nieruchomości powinni zwrócić na sytuację, w której inwestor sprzedał nabywcom lokali prawo wyłącznego korzystania z miejsc postojowych, które nie zostały zaprojektowane w zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu i nie mogą zostać legalnie urządzone z uwagi na normy odległościowe. Sprzedaż praw sprzecznych z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną obciąża inwestora i może rodzić po jego stronie odpowiedzialność odszkodowawczą wobec nabywców lokali. Kluczowe jest jednak, że ewentualna odpowiedzialność inwestora wobec nabywców lokali w żadnym razie nie może stanowić podstawy do żądania przez tych nabywców tolerowania przez wspólnotę mieszkaniową nielegalnego zagospodarowania terenu nieruchomości wspólnej. Właściciel lokalu, który nabył prawo do korzystania z miejsca postojowego, które okazało się niemożliwe do legalnego urządzenia, może dochodzić roszczeń odszkodowawczych od inwestora – natomiast wspólnota mieszkaniowa nie jest podmiotem zobowiązanym do znoszenia skutków błędów popełnionych przez inwestora na etapie sprzedaży lokali.

### Konsekwencje dla funkcjonowania wspólnoty – ryzyko postępowania naprawczego

Dla zarządcy nieruchomości kluczowe znaczenie praktyczne mają konsekwencje, jakie dla wspólnoty mieszkaniowej niesie tolerowanie nielegalnego zagospodarowania terenu nieruchomości wspólnej. Tolerowanie przez wspólnotę stanu faktycznego niezgodnego z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu rodzi realne ryzyko wszczęcia postępowania naprawczego przez organ nadzoru budowlanego. Organ ten – działając na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane – jest uprawniony do wydania decyzji nakazującej likwidację samowolnie urządzonych miejsc postojowych i przywrócenie terenu do stanu zgodnego z zatwierdzonym projektem, a więc do stanu zieleni i skarpy.

Z punktu widzenia zarządu wspólnoty szczególnie dotkliwa może okazać się zasada rozliczania kosztów przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, *właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swoich udziałów*. Oznacza to, że koszty przywrócenia terenu do stanu zgodnego z zatwierdzonym projektem – jeśli zostaną nałożone decyzją organu nadzoru budowlanego – mogą obciążyć nie tylko właściciela lokalu, który dokonał niedozwolonego przekształcenia, ale wszystkich właścicieli lokali w proporcji do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku niewykonania decyzji organu nadzoru budowlanego w wyznaczonym terminie możliwe jest zastosowanie egzekucji administracyjnej, w tym wykonania zastępczego na koszt zobowiązanego – co w praktyce generuje wydatki znacznie wyższe niż koszt dobrowolnego przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

Nie bez znaczenia pozostaje też ryzyko odpowiedzialności wykroczeniowej, jaką obarczone mogą być osoby odpowiedzialne za wykonanie robót budowlanych w sposób istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu.

### Rola projektanta i jego odpowiedzialność

Warto zwrócić uwagę na odrębne zagadnienie, jakie pojawia się w praktyce zarządzania nieruchomościami – mianowicie na sytuację, w której projektant zatrudniony przez wspól-

notę lub jej zarząd do sporządzenia projektu robót budowlanych na nieruchomości wspólnej przedstawia rozwiązania niezgodne z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Projektant, który sporządza projekt zmiany zagospodarowania terenu, jest zobowiązany uwzględnić wymogi wynikające z zatwierdzonej dokumentacji budowlanej i przepisów techniczno-budowlanych. Nie może projektować rozwiązań sprzecznych z tymi wymogami – nawet jeśli takie rozwiązania są oczekiwane przez zleceniodawcę. Jeżeli więc projektant – zamiast wskazać na niemożliwość zaprojektowania określonego rozwiązania – przygotuje dokumentację sprzeczną z prawem, naraża się na odpowiedzialność zawodową i cywilną. Zarząd wspólnoty powinien zatem już na etapie formułowania zlecenia wymagać od projektanta jednoznacznego oświadczenia co do zgodności proponowanego rozwiązania z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz obowiązującymi przepisami.

### Zalecenia praktyczne dla zarządców nieruchomości

Podsumowując powyższe rozważania, zarządca nieruchomości lub zarząd wspólnoty mieszkaniowej, który staje przed opisywanym problemem, powinien w mojej ocenie rozważyć podjęcie poniższych działań.

Należy **dokonać porównania** stanu faktycznego zagospodarowania terenu nieruchomości wspólnej **z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu** stanowiącym integralną część decyzji o pozwoleniu na budowę. W przypadku stwierdzenia rozbieżności – wezwać właściciela lokalu odpowiedzialnego za niedozwolone przekształcenie do dobrowolnego przywrócenia stanu zgodnego z zatwierdzonym projektem.

Niezależnie od podjętych przez właściciela działań naprawczych, należy **zabezpieczyć dokumentację fotograficzną i geodezyjną** dokumentującą aktualny stan zagospodarowania terenu oraz jego niezgodność z zatwierdzonym projektem.

W przypadku braku dobrowolnego wykonania wezwania przez właściciela lokalu, zarząd wspólnoty powinien rozważyć skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego w celu uzyskania wyroku nakazującego przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Dopuszczalne jest również złożenie zawiadomienia do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego o nielegalnym zagospodarowaniu terenu niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym – choć należy mieć świadomość, że w postępowaniu naprawczym adresatem decyzji może być cała wspólnota jako podmiot odpowiedzialny za nieruchomość wspólną.

Zarząd wspólnoty powinien także rozważyć podjęcie uchwały właścicieli regulującej zasady ponoszenia kosztów przywrócenia terenu do stanu zgodnego z prawem, z jednoczesnym zabezpieczeniem roszczenia regresowego wobec właściciela lokalu, który dokonał niedozwolonego przekształcenia terenu.

Opisywany problem ilustruje istotną prawdę, którą każdy zarządca nieruchomości powinien mieć stale na uwadze: akt notarialny, nawet sporządzony z zachowaniem wszelkich wymogów formalnych i ujawniony w księdze wieczystej, nie jest dokumentem, który sam w sobie legalizuje każdy sposób użytkowania terenu nieruchomości wspólnej. Granice swobody kontraktowania wyznaczają bowiem nie tylko przepisy prawa cywilnego, ale przede wszystkim akty prawa administracyjnego – w tym decyzje o pozwoleniu na budowę z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu. Brak świadomości tej zależności po stronie właścicieli lokali, inwestorów i – nieraz – samych notariuszy sporządzających umowy *quoad usum* może prowadzić do poważnych konsekwencji prawnych i finansowych dla całej wspólnoty mieszkaniowej. ■

# 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](mailto:biuro@balkonydostawiane.pl)  
[www.balkonydostawiane.pl](http://www.balkonydostawiane.pl)



# PRZEDAWNIE NIE ROSZCZEŃ WE WSPÓLNOŚCIE MIESZKANIOWEJ



Paweł Puch

prawnik

Funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej opiera się na zasadzie partycypacji właścicieli lokali w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Zgodnie z ustawą o własności lokali, właściciele lokali są zobowiązani do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do swoich udziałów. W praktyce koszty te finansowane są poprzez system zaliczek wnoszonych przez właścicieli w formie miesięcznych opłat.

**P**o upływie określonego okresu rozliczeniowego – najczęściej roku kalendarzowego – wspólnota mieszkaniowa dokonuje rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów. W rezultacie takiego rozliczenia może powstać niedopłata lub nadpłata. W przypadku niedopłaty pojawia się pytanie o charakter prawny roszczenia wspólnoty mieszkaniowej oraz o termin jego przedawnienia. Szczególnie istotne jest odróżnienie roszczeń o zapłatę zaległych zaliczek od roszczenia o zapłatę niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów.

## Zaliczka świadczeniem okresowym

Podstawę obowiązku uiszczania zaliczek stanowi art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Oznacza to, że obowiązek zapłaty zaliczek ma charakter cykliczny i powtarzalny. **Każda miesięczna zaliczka stanowi odrębne świadczenie pieniężne, którego termin płatności jest z góry określony. Z punktu widzenia prawa cywilnego świadczenia tego rodzaju kwalifikowane są jako świadczenia okresowe. Charakter świadczenia okresowego ma istotne znaczenie dla ustalenia terminu przedawnienia roszczenia wspólnoty o zapłatę zaległych zaliczek, bo przedawniają się z upływem trzech lat** [art. 118 Kodeksu cywilnego]. W konsekwencji każda nieopłacona zaliczka przedawnia się oddzielnie po upływie trzech lat od dnia, w którym stała się wymagalna. Najczęściej termin wymagalności zgodnie z ustawą przypada na dziesiąty dzień danego miesiąca. W praktyce oznacza to, że roszczenie o zapłatę zaliczki za dany miesiąc przedawnia się po upływie trzech lat liczonych od tego dnia. Upływ terminu przedawnienia nie powoduje automatycznego wygaśnięcia zobowiązania, lecz daje dłużnikowi możliwość uchylenia się od jego spełnienia poprzez

podniesienie zarzutu przedawnienia w ewentualnym postępowaniu sądowym.

## Charakter prawny niedopłaty

Odrębną kwestią jest charakter prawny roszczenia o zapłatę niedopłaty, wynikającej z okresowego rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Rozliczenie polega na porównaniu sumy wpłaconych przez właściciela zaliczek z faktycznymi kosztami przypadającymi na jego lokal. Jeżeli koszty te okażą się wyższe niż wpłacone zaliczki, powstaje niedopłata, którą właściciel powinien uiścić w terminie wskazanym przez wspólnotę mieszkaniową. **W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że roszczenie o zapłatę niedopłaty nie ma charakteru świadczenia okresowego. Jest to roszczenie jednorazowe, powstające dopiero w chwili dokonania rozliczenia kosztów i ustalenia wysokości niedopłaty. W związku z tym do roszczenia o zapłatę niedopłaty stosuje się ogólny termin przedawnienia roszczeń majątkowych, który obecnie wynosi sześć lat** [art. 118 Kodeksu cywilnego]. Termin ten liczy się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, a więc najczęściej od dnia wskazanego w rozliczeniu jako termin zapłaty niedopłaty albo od dnia doręczenia właścicielowi informacji o wyniku rozliczenia wraz z wezwaniem do zapłaty. W konsekwencji wspólnota mieszkaniowa może dochodzić zapłaty niedopłaty przez okres sześciu lat od chwili, gdy roszczenie stało się wymagalne.

## Roszczenie o zaliczkę a niedopłatę

Rozróżnienie pomiędzy zaległymi zaliczkami a niedopłatą z rozliczenia ma znaczenie nie tylko teoretyczne, ale przede wszystkim praktyczne. W postępowaniach sądowych często pojawia się problem, czy wspólnota mieszkaniowa może dochodzić niedopłaty wynikającej z rozliczenia, jeżeli część

składających się na nią zaliczek byłaby już przedawniona. W orzecznictwie wykształciły się w tym zakresie dwa odmienne poglądy. Zgodnie z pierwszym stanowiskiem rozliczenie kosztów zarządu ma charakter wyłączenie techniczny i nie prowadzi do powstania nowego zobowiązania po stronie właściciela lokalu. Niedopłata jest jedynie rezultatem zestawienia faktycznych kosztów z sumą zaliczek należnych od właściciela. W konsekwencji

przedawnienie poszczególnych zaliczek nie może polegać na sporządzeniu rozliczenia i dochodzeniu jednej zbiorczej kwoty niedopłaty. Jeżeli więc wspólnota mieszkaniowa próbuje dochodzić należności odpowiadających zaliczkom, które uległy już przedawnieniu, właściciel może skutecznie podnieść zarzut przedawnienia w zakresie tej części roszczenia. Drugie stanowisko akcentuje natomiast, że obowiązek właściciela lokalu polega ostatecznie na pokryciu rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zaliczki mają jedynie charakter tymczasowy i służą finansowaniu bieżących wydatków wspólnoty. Dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego i ustaleniu rzeczywistych kosztów powstaje osta-

**ROSZCZENIA WSPÓLNOTY  
MIESZKANIOWEJ  
MOGĄ PODLEGAĆ  
RÓŻNYM TERMINOM  
PRZEDAWNIE NIE.**

teczne roszczenie o zapłatę ewentualnej niedopłaty. Według tego poglądu niedopłata stanowi odrębne roszczenie, niezależne od wcześniejszych zaliczek, a zatem podlega sześcioletniemu terminowi przedawnienia liczonego od momentu rozliczenia.

#### Sposób sformułowania roszczenia

W praktyce sądowej znaczenie ma również sposób sformułowania roszczenia w pozwie. **Jeżeli wspólnota mieszkaniowa dochodzi zapłaty konkretnych zaległych zaliczek, sąd co do zasady zastosuje trzyletni termin przedawnienia właściwy dla świadczeń okresowych. Jeżeli natomiast przedmiotem pozwu jest niedopłata wynikająca z rozliczenia kosztów zarządu, sądy przyjmują, że mamy do czynienia z jednorazowym roszczeniem majątkowym, dla którego właściwy jest ogólny termin przedawnienia.**

Niezależnie od przyjętej kwalifikacji prawnej należy pamiętać, że przedawnienie roszczenia nie jest brane pod uwagę przez sąd z urzędu w sprawach pomiędzy przedsiębiorcą a osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej tylko w określonych sytuacjach. Właściciel lokalu, przeciwko któremu wspólnota mieszkaniowa dochodzi należności, powinien zatem wyraźnie podnieść zarzut przedawnienia w toku postępowania. Dopiero wówczas sąd będzie zobowiązany do zbadania, czy roszczenie rzeczywiście uległo przedawnieniu i w jakim zakresie.

#### Różne terminy przedawnienia

Podsumowując, roszczenia wspólnoty mieszkaniowej mogą podlegać różnym terminom przedawnienia w zależności od ich charakteru prawnego. Roszczenia o zapłatę miesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną są świadczeniami okresowymi i przedawniają się z upływem trzech lat od dnia ich wymagalności. Natomiast roszczenie o zapłatę niedopłaty wynikającej z okresowego rozliczenia kosztów ma charakter jednorazowy i co do zasady przedawnia się z upływem sześciu lat od dnia, w którym stało się wymagalne.

Rozróżnienie to ma istotne znaczenie dla praktyki dochodzenia należności przez wspólnoty mieszkaniowe oraz dla możliwości obrony właścicieli lokali w przypadku sporów sądowych. 📌

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

## PRZEDŁUŻ PRENUMERATĘ:

[acartailler@medium.media.pl](mailto:acartailler@medium.media.pl)

[prenumerata@medium.media.pl](mailto:prenumerata@medium.media.pl)



# ZGODA NA PRZEBUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ – NA PRZYKŁADZIE WYROKU NSA



**Agnieszka Żelazna**

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

Jak wyjaśnił NSA<sup>1)</sup>, jeżeli wykonane w ramach przebudowy lokalu mieszkalnego, położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym roboty budowlane dotyczyły ściany nośnej, będącej jednym z elementów konstrukcyjnych obiektu, wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, na wykonanie tych robót inwestorzy powinni posiadać zgodę pozostałych członków wspólnoty, wyrażoną w obowiązujący przez przepisy prawa sposób.

**W** omawianej sprawie, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego prowadził postępowanie administracyjne, dotyczące samowolnie wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym położonym w budynku wielorodzinnym.

Z ustaleń poczynionych w toku postępowania prowadzonego przez organ nadzoru budowlanego wynikało, że właściciele w/w lokalu, a zarazem inwestorzy wykonali samowolnie przebudowę mieszkania, polegającą na wyburzeniu części ściany pomiędzy pokojem a kuchnią, gdzie istniał nieużytkowany komin dymowy. W miejscu wyburzenia ściany został wykonany otwór drzwiowy. W mieszkaniu przebudowano również wewnętrzną instalację gazową.

Na skutek przeprowadzonego postępowania PINB wydał decyzję nakładającą na inwestorów obowiązek wykonania w mieszkaniu – określonych w treści decyzji – robót budowlanych. Mimo odwołania złożonego przez właścicieli lokalu, organ II instancji podtrzymał zaskarżoną decyzję. Na skutek zaskarżenia w/w decyzji, Wojewódzki Sąd Administracyjny<sup>2)</sup> uchylił jednakże obie decyzje i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Rozpatrując ponownie sprawę, organ nadzoru budowlanego I instancji w drodze decyzji umorzył w całości postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych, wykonanych w mieszkaniu inwestorów. Jak zostało to bowiem ustalone, inwestorzy uzyskali następczą zgodę wspólnoty mieszkaniowej na wykonane roboty budowlane.

Odwołanie od powyżej decyzji złożył właściciel sąsiadującego z lokalem inwestorów mieszkania.

Po rozpoznaniu wniesionego odwołania, Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem zawiesił z urzędu postępowanie odwoławcze od decyzji PINB i jednocześnie wezwał zarządcę wspólnoty mieszkaniowej do wystąpienia do sądu powszechnego o uzyskanie na podstawie art. 199 Kodeksu

su cywilnego zgody wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych na wykonanie robót budowlanych w mieszkaniu inwestorów, w terminie określonym w tym postanowieniu.

Na powyższe postanowienie zażalenie złożył właściciel sąsiadującego mieszkania. Po jego rozpoznaniu, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem uchylił postanowienie WINB w części dotyczącej wezwania zarządcy wspólnoty do wystąpienia do sądu powszechnego o uzyskanie na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego zgody wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, na wykonanie robót budowlanych zrealizowanych w lokalu mieszkalnym inwestorów i jednocześnie wezwał inwestorów do wystąpienia do sądu powszechnego o uzyskanie powyższej zgody w zaznaczonym terminie. W pozostałej zaś części GINB utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie WINB.

Jak wyjaśnił Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, z zebranych w postępowaniu odwoławczym dokumentów wynikało, iż Sąd Okręgowy prawomocnym wyrokiem uchylił uchwałę wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody lub odmowy na likwidację komina w ścianie pomiędzy przedpokojem i kuchnią w mieszkaniu inwestorów, położonym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym i wykonanie w tym miejscu otworu drzwiowego. Zarządca wspólnoty, pismem złożonym w sprawie, przekazał jednak kolejną uchwałę w tej samej sprawie, przyjętą przez właścicieli lokali już po wydaniu wyroku sądu uchylającego uchwałę pierwotną. Następnie, kolejnym pismem przedłożonym w sprawie, Zarządca poinformował, że uchwała ta podjęta została większością głosów (w stosunku 75% głosów za uchwałą, 25% przeciw uchwale), tj. zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>3)</sup> i nie było potrzeby występowania do sądu powszechnego w celu uzyskania zgody na wykonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd.

W ocenie GINB brak zgody wszystkich współwłaścicieli budynku mieszkalnego wielorodzinnego na wykonanie przez inwestorów robót budowlanych będących przedmiotem postępowania, wobec zawartego w wyroku WSA stanowiska, że uzyskanie zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej może nastąpić na podstawie rozstrzygnięcia sądu powszechnego z art. 199 Kodeksu cywilnego, stanowiło zagadnienie prejudycjalne w postępowaniu naprawczym. Jednocześnie organ odwoławczy zauważył, że postępowanie, w którym wydano zaskarżone postanowienie, dotyczyło samowolnie dokonanej przebudowy mieszkania, tak więc to w interesie inwestorów było usunięcie przeszkód do merytorycznego orzeczenia w sprawie, a nie zarządcy wspólnoty.

Dlatego też organ II instancji uznał, że to na inwestorach spoczywała powinność doprowadzenia do zgodności z prawem samowolnie wykonanych robót budowlanych i w zaskarżonym postanowieniu zmienił stronę zobowiązaną do wystąpienia do sądu powszechnego o uzyskanie zgody wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych na wykonanie robót budowlanych zrealizowanych w mieszkaniu inwestorów.

<sup>1)</sup> por. wyr. NSA z dnia 18 marca 2026 r., sygn. akt II OSK 2409/23

<sup>2)</sup> por. wyr. WSA w Rzeszowie z dnia 4 września 2019 r., sygn. akt II SA/Rz 363/19

<sup>3)</sup> tj. DzU z 2021 r. poz. 1048 ze zm. – dalej: UWL

## Postępowanie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym

Skargę do właściwego miejscowo Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na powyższe postanowienie złożył jeden z inwestorów, wnosząc o jego uchylenie w całości, jak też poprzedzające go postanowienia WINB.

Po rozpoznaniu złożonej skargi, WSA wyrokiem<sup>41</sup> uznał skargę za zasadną i uchylił zaskarżone postanowienie.

Sąd administracyjny I instancji za nietrafne uznał stanowisko GINB, że w stanie prawnym obowiązującym w dniu wydania zaskarżonego postanowienia organ związany był wyrokiem WSA wydanym pierwotnie. Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie nie miał zastosowania art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi*<sup>51</sup>, zgodnie z którym ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie organy, których działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia, a także sądy, chyba że przepisy prawa uległy zmianie – albowiem po wydaniu w/w wyroku doszło do zmiany przepisów prawnych, tj. przepisów UWL.

Począwszy od 1 stycznia 2020 r. nowe brzmienie otrzymał bowiem art. 19 i art. 20 UWL. Zgodnie z aktualną treścią art. 19 UWL, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Z kolei w myśl art. 20 UWL, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu.

Mając na uwadze treść powyższych przepisów, WSA uznał, że w rozpoznawanej sprawie wspólnota mieszkaniowa, w skład której wchodzi 4 lokale, w myśl art. 20 ust. 1 UWL jest dużą wspólnotą, a to oznacza, że dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane wymagało podjęcia większością głosów uchwały przez właścicieli lokali<sup>42</sup>.

WSA stwierdził więc, że GINB w stanie prawnym obowiązującym w dniu wydania zaskarżonego postanowienia niezasad-

nie wezwał inwestorów do wystąpienia do sądu powszechnego o uzyskanie na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego zgody wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych, na wykonanie robót budowlanych zrealizowanych w lokalu mieszkalnym inwestorów, a położonym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – czym naruszył przepisy prawa materialnego w stopniu mającym wpływ na rozstrzygnięcie. Jednocześnie WSA wskazał, że GINB przy ustalaniu stanu faktycznego pominął nową uchwałę podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową a złożoną do akt sprawy, gdyż w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie dokonał analizy skutków prawnych, jakie wywoływała ta uchwała w kontekście postępowania naprawczego.

Skutkiem powyższego, WSA zobowiązał GINB, aby przy ponownym rozpoznaniu sprawy, kierując się przedstawioną w wyroku wykładnią przepisów prawa ocenił, czy nowa uchwała wspólnoty mieszkaniowej spełniała przesłanki zgody wspólnoty na dokonanie prac budowlanych, a jeśli nie, to zobowiązał organ do wezwania do przedłożenia uchwały, która zastępuje zgodę współwłaścicieli zgodnie z art. 22 ust. 2 UWL.

### Skarga kasacyjna

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku złożył właściciel mieszkania sąsiadującego. Zaskarżając wyrok WSA w całości zarzucił mu naruszenie m.in.:

- art. 2 Konstytucji oraz art. 19 i art. 20 ust. 1 UWL w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonania samowoli budowlanej, poprzez ich błędną wykładnię i niezastosowanie, a w konsekwencji złamanie zasady demokratycznego państwa prawa i oparcie rozstrzygnięcia na nieobowiązujących w dniu dokonania przez inwestorów samowoli przepisach prawa materialnego;
- art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji oraz art. 19 i art. 20 ust. 1 UWL w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonania samowoli budowlanej poprzez ich błędną wykładnię i niezastosowanie, a w konsekwencji złamanie zasady gwarancji prawa własności i oparcie rozstrzygnięcia na nieobowiązujących w dniu dokonania samowoli przepisach prawa materialnego.

W oparciu o podniesione zarzuty skarżący kasacyjnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania WSA, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i rozpoznanie skargi poprzez oddalenie skargi złożonej przez jednego z inwestorów.

<sup>41</sup> por. wyr. WSA w Warszawie z dnia 9 maja 2023 r., sygn. akt VII SA/Wa 219/23

<sup>51</sup> tj. Dz.U. z 2026 r., poz. 143 ze zm. – dalej: PPSA

<sup>42</sup> por. art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 2 UWL

## Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

### Komentarz

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

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.

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

## ⇒ Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego

Po rozpoznaniu wniesionej skargi kasacyjnej, NSA wyrokiem oddalił ją w całości jako niezasadną, a tym samym nie zasługującą na uwzględnienie.

Jak zauważył NSA, za niezasadny uznać należało zarzut naruszenia art. 2 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji oraz art. 19 i art. 20 ust. 1 UWL w brzmieniu obowiązującym w dacie dokonania samowoli budowlanej poprzez niezastosowanie tych przepisów, jak też art. 2 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji oraz art. 19 i art. 20 ust. 1 UWL w brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania poprzez ich zastosowanie w rozpoznawanej sprawie.

Naczelnny Sąd Administracyjny zwrócił na wstępie uwagę, iż rozpoznawana sprawa dotyczyła zawieszenia postępowania w sprawie samowolnie wykonanych przez właścicieli lokalu mieszkalnego robót budowlanych w tym lokalu, a polegających na przebudowie mieszkania położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (przez wyburzenie części ściany pomiędzy pokojem a kuchnią, gdzie istniał nieużytkowany komin dymowy) i wykonaniu w miejscu wyburzenia ściany otworu drzwiowego, jak też przez przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej. **Zważywszy na fakt, że wykonane roboty budowlane dotyczyły ściany nośnej, będącej jednym z elementów konstrukcyjnych obiektu, wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, na wykonanie tych robót inwestorzy powinni posiadać zgodę pozostałych członków wspólnoty, wyrażoną w obowiązujący przez przepisy prawa sposób.** Przy czym, zaistnienie samowoli budowlanej jest procesem ciągłym, kończącym się dopiero w momencie jej likwidacji. W przeciwieństwie do wielu innych wykroczeń czy naruszeń prawa, samowola budowlana nie przedawnia się administracyjnie. Oznacza to, że organy nadzoru budowlanego mogą wszcząć postępowanie i zastosować sankcje w dowolnym momencie – nawet kilkadziesiąt lat po zakończeniu budowy czy robót budowlanych.

Zastosowanie w rozpatrywanej sprawie obowiązujących w chwili orzekania – a nie prowadzenia robót budowlanych – przepisów UWL nie naruszało przy tym konstytucyjnego zakazu retroakcji. W tej kwestii należało mieć bowiem na uwadze rozważania Trybunału Konstytucyjnego zawarte w uzasadnieniu do wyroku z dnia 31 stycznia 1996 r.<sup>71</sup>, a dotyczące zgodności z Konstytucją RP art. 103 ust. 1 i 2, w związku z art. 48 Prawa budowlanego z 1994 r. Trybunał Konstytucyjny wskazał w nim, że warunkiem stwierdzenia retroaktywności badanych przepisów byłoby ustalenie, że mają one mieć zastosowanie do zdarzenia, które nie tylko powstało, ale i ustało przed nabraniem przez te przepisy mocy obowiązującej.

Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że pojęcie samowoli budowlanej nie odnosi się do zdarzenia polegającego na rozpoczęciu prowadzenia robót budowlanych czy budowy bez pozwolenia budowlanego, ale obejmuje także ewentualną kontynuację takiej budowy czy robót budowlanych, aż do uzyskania wymaganego prawem pozwolenia (lub decyzji ekwiwalentnej), albo do usunięcia materialnych skutków samowoli. Jest to zdarzenie wprawdzie zaistniałe uprzednio, lecz nadal trwające, którego kwalifikacja jako retroaktywnych jest co najmniej wątpliwa. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, **zarówno na gruncie nowej, jak i dawnej ustawy – Prawo budowlane, samowola budowlana powstaje wraz z rozpoczęciem robót budowlanych czy budowy, trwa przez cały czas jej prowadzenia oraz po jej zakończeniu, aż do momentu likwidacji lub legalizacji (na gruncie poprzedniej ustawy).** Zdarzeniem prawnym jest więc samowola budowlana w ujęciu prawnym, a nie jedynie działania faktyczne ją inicjujące.

W świetle powyższych ustaleń Trybunału Konstytucyjnego – jak zauważył to NSA – uprawniony jest więc pogląd, że z retroakcją

na gruncie art. 50 ustawy – *Prawo budowlane* mielibyśmy do czynienia, gdyby organ nakazał badać posiadanie przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w oparciu o przepisy UWL obowiązujące w chwili orzekania o legalizacji zdarzeń, które przestały być samowolą budowlaną (np. zostały już zlegalizowane).

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego jednolicie przyjmuje się, że regulacja intertemporalna (zwana retrospektywnością), polegająca na nakazie zastosowania nowego prawa do stosunków prawnych, które wprawdzie zostały nawiązane pod rządami dawnych przepisów, ale wówczas nie zostały jeszcze zrealizowane wszystkie istotne elementy tych stosunków, nie jest objęta wynikającym z art. 2 Konstytucji RP zakazem wstecznego działania prawa<sup>81</sup>. W przypadku samowoli budowlanych takim nie zrealizowanym elementem jest brak legalizacji dokonanej samowoli budowlanej.

W związku z powyższym, WSA słusznie uznał, że kwestia posiadania przez inwestora zgody właścicieli lokali na dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane powinna być rozpatrywana w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie orzekania o likwidacji samowoli budowlanej. A zatem WINB i GINB, orzekając w przedmiocie zawieszenia postępowania odwoławczego od decyzji PINB, umarzającej w całości postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych wykonanych w mieszkaniu inwestorów, położonym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – powinni byli uwzględnić obowiązujący w dacie tej decyzji stan prawny.

Biorąc powyższe pod uwagę – jak zauważył NSA – należy uznać, że intencją ustawodawcy było stosowanie znowelizowanych przepisów art. 19 i 20 ust. 1 UWL od daty ich wejścia w życie. Tak więc słusznie przyjął WSA, że w rozpoznawanej sprawie wspólnota mieszkaniowa obejmująca 4 lokale spełniała warunki z art. 20 ust. 1 UWL w nowym brzmieniu, do której zastosowanie mają przepisy art. 21, art. 22 i art. 23 te same ustawy. Udzielenie zgody na dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane wymagało zatem podjęcia uchwały przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 UWL). Uchwały takie zapadają zaś 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 (art. 23 ust. 2 UWL).

Powyższe oznaczało z kolei, że WSA prawidłowo stwierdził, że GINB wydał zaskarżone postanowienie bezpodstawnie, albowiem wbrew obowiązującym przepisom prawa wezwał inwestorów w tym skarżącą do wystąpienia do sądu powszechnego o uzyskanie na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego zgody wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych na wykonanie robót budowlanych wykonanych w mieszkaniu inwestorów. GINB niezasadnie kierował się tutaj wydanym w przedmiotowej sprawie pierwotnie wyrokiem WSA, albowiem zawarta w tym wyroku ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania nie były wiążące dla organów orzekających, z uwagi na zmianę mających zastosowanie w sprawie przepisów prawa.

Sąd administracyjny I instancji słusznie również stwierdził, że GINB, oceniając ponownie prawidłowość zawieszenia postępowania odwoławczego w prowadzonym postępowaniu naprawczym, zobowiązany będzie ustalić czy pominęta w rozważaniach – z uwagi na orzekanie na podstawie nieobowiązującej normy prawnej – nowa uchwała podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową, spełnia określone w art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 2 UWL przesłanki zgody wspólnoty na dokonanie prac budowlanych wykonanych w mieszkaniu inwestorów.

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

<sup>71</sup> sygn. akt K 9/95

<sup>81</sup> por. wyr. TK z dnia 31 marca 1998 r., sygn. akt K. 24/97 oraz z dnia 4 kwietnia 2006 r., sygn. akt K 11/04

PROOF - TECH

# HYDRONYLON®

Nowoczesny i najpopularniejszy  
system renowacji dachów płaskich

HYDRONYLON®  
POLSKI  
PRODUKT

# NORMY TECHNICZNO-BUDOWLANE DLA GARAŻOWANIA AUT W BUDYNKACH



mgr Eugenia Śleszyńska

Kwestie związane z projektowaniem i budową parkingów reguluje Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane – normy rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz odrębne przepisy, w tym dotyczące zagospodarowania działki. W koniunkcji z tymi przepisami pozostają przepisy o ochronie przeciwpożarowej.

**P**rzez parking należy rozumieć „wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują”. Kwestie związane z projektowaniem i budową garaży, w tym garaży w budynkach, reguluje Prawo budowlane oraz przepisy odrębne. Każdy budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z normami PN. Natomiast przepisy rozporządzenia MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem §135 ust. 10 oraz §207 ust. 2.

**Po pierwsze**, zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić – stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy – stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i niestałych, w tym również stanowiska postojowe dla aut osób niepełnosprawnych. Zagospodarowanie musi być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP), a liczbę stanowisk postojowych i urządzenia parkingów trzeba dostosować do wymagań ustalonych w MPZP albo decyzji o warunkach zabudowy (WZ), z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk dla osób niepełnosprawnych. W części rysunkowej i opisowej projektu zagospodarowania działki należy zawrzeć informację o lokalizacji stanowisk postojowych.

## Parkingi w orzecznictwie sądowym

Urządzenie parkingów doczekało się orzecznictwa sądowego:

- **WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 10 kwietnia 2024 r. (sygn. akt IV SA/Po 124/24)** stwierdza, że: „Co do zasady miejsca postojowe powinny być urządzone na terenie, na którym realizowana jest inwestycja. Ocena spełnienia wymogów tego przepisu przez pryzmat obowiązku określonego w art. 35 ust. 1 pkt 2

PB powinna uwzględniać w każdym przypadku konkretne okoliczności faktyczne dotyczące projektowanej inwestycji. Istotne jest założenie, by nowa inwestycja budowlana w zakresie parkowania nie obciążała wyłącznie dróg publicznych (miejsc postojowych na tych drogach), jak również miejsc postojowych zaprojektowanych dla sąsiednich nieruchomości. Poza tym w przypadku obowiązywania na terenie inwestycji planu miejscowego organy administracji architektoniczno-budowlanej powinny ocenić przedstawiony przez inwestora projekt pod kątem przesłanek określonych w §18 ust. 1 i 2 warunków technicznych. W określonych okolicznościach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady, gdy w konkretnych warunkach sprawy przeznaczenie i sposób zabudowy działki wskazują na taką konieczność”.

- Natomiast **WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 10 stycznia 2024 r. (sygn. akt II SA/Gd 1091/23)** w uzasadnieniu wyroku odnosi się do ograniczeń w zabudowie: „Pojęcie ograniczeń w zabudowie terenu”, w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, obejmuje analizę zachowania warunków technicznych, a zatem również wynikających z przepisów rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU z 2022 r. poz. 1225) odległości miejsc parkingowych pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.”

**Po drugie**, obowiązują normy co do usytuowania odległości miejsc postojowych od okien budynków oraz od granicy działki budowlanej, tj. **odległość stanowisk postojowych**, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopięsniowych **od placu zabaw** dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, **okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt** ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, (z wyjątkiem hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska), **nie może być mniejsza niż:**

- dla aut osobowych:
  - » 7 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych łącznie,
  - » 10 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych łącznie,
  - » 20 m – w przypadku parkingu > 60 stanowisk postojowych;
- dla aut innych niż samochody osobowe:
  - » 10 m – w przypadku parkingu do 4 stanowisk postojowych łącznie,
  - » 20 m – w przypadku parkingu powyżej 4 stanowisk postojowych.

**Po trzecie**, obowiązują normy co do usytuowania stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopięsniowych, które należy sytuować na działce budowlanej w odległości od jej granicy nie mniejszej niż:

- dla aut osobowych:
  - » 3 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych łącznie,
  - » 6 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych łącznie,



- » 16 m – w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;
- dla aut innych niż osobowe – 6 m – w przypadku parkingu do 4 stanowisk włącznie, 16 m – w przypadku parkingu powyżej 4 stanowisk.

Normy takie obowiązują również do sytuowania wjazdów do zamkniętego garażu w stosunku do okien budynku opieki zdrowotnej, budynku oświaty i wychowania, a także placów zabaw i boisk dla dzieci i młodzieży. Jednakże nie jest to wymagane, gdy chodzi o zachowanie odległości przy sytuowaniu parkingów między liniami rozgraniczającymi ulicę.

#### Inne normy obowiązują, gdy chodzi o parkingi:

- niezadaszone składające się z 1–2 stanowisk postojowych dla aut osobowych/na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, przy nim zlokalizowanym;
- składające się z 1–2 stanowisk postojowych dla aut osobowych w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej, gdy stykają się z niezadaszonymi parkingami dla aut osobowych na sąsiedniej działce.

**Po czwarte,** po zmianie norm, stanowiska postojowe dla aut osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, powinny wynosić nie więcej niż 6% ogólnej liczby stanowisk (zaprojektowanych zgodnie z MPZP), ale nie mniej niż 1. Mogą być one zbliżone bez ograniczeń do okien budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

**Po piąte,** obowiązują normy co do wymiarów stanowisk postojowych i tak stanowiska postojowe dla samochodów powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej:

- 2,5 m x 5 m – dla aut osobowych;
- 3,6 m x 5 m – dla aut użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;

- 3,5 m x 8 m – dla aut ciężarowych;
- 4 m x 10 m – w przypadku autobusów.

Przy usytuowaniu ich wzdłuż jezdni – stanowiska postojowe dla aut powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej:

- szerokość 3,6 m, z możliwością ograniczenia do 2,5 m – gdy jest możliwość korzystania z przylegającego dojazdu lub ciągu pieszo-jezdnego, i długość 6 m – w przypadku aut osobowych;
- szerokość 3,6 m i długość 6 m – w przypadku aut osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne;
- szerokość 3 m i długość 15 m – w przypadku aut ciężarowych;
- szerokość 3 m i długość 19 m – w przypadku autobusów.

Stanowiska postojowe i dojazdy manewrowe dla samochodów powinny mieć nawierzchnię utwardzoną lub co najmniej gruntową stabilizowaną, ze spadkiem zapewniającym spływ wody.

#### Normy szczegółowe dla garażowania aut osobowych

**Po pierwsze,** obowiązuje norma szczegółowa dla warunków technicznych garażu. Przepisy mówią, że garaż do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi aut osobowych, jako samodzielny obiekt budowlany lub jego część, będący garażem zamkniętym (z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami), bądź będący garażem otwartym (bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi), powinien mieć:

- wysokość w świetle konstrukcji min. 2,2 m i do spodu przewodów i urządzeń instalacyjnych 2 m;
- wjazdy lub wrota garażowe min. o szerokości 2,3 m i wysokości 2 m w świetle;
- elektryczną instalację oświetleniową;



**797 344 339**

**POSTAW NA  
NAJLEPSZYCH  
POSTAW NA  
DRYTOUCH!**

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

**DRYTOUCH KOMPLEKSOWO  
I PROFESJONALNIE  
ZAJMIĘ SIĘ USUWANIEM  
WILGOCI Z:**

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

**PONADTO OFERUJEMY:**

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



**DRY TOUCH  
SOLUTIONS**

GRUPA DTS

**PO ZALANIU-24**  
OSUSZANIE BUDYNKÓW

GRUPA DTS

**WYCIEKI24**  
LOKALIZACJA WYCIEKÓW

GRUPA DTS

**DACHY-24.PL**  
ZARZĄDZANIE DACHAMI

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





GRUPA DTS  
**PO ZALANIU-24**  
OSUSZANIE BUDYNKÓW



GRUPA DTS  
**WYCIEKI24**  
LOKALIZACJA WYCIEKÓW



GRUPA DTS  
**DACHY-24.PL**  
ZARZĄDZANIE DACHAMI

- zapewnioną wymianę powietrza, zgodnie z §108 rozporządzenia (wentylacja);
- wpusty podłogowe z syfonem i osadnikami w garażu z instalacją wodociągową lub przeciwpożarową tryskaczową, w garażu podziemnym przed wjazdem do niego oraz w garażu nadziemnym dla > 25 aut;
- instalację przeciwpożarową, wymaganą przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, zabezpieczoną przed zamrażaniem.

**Po drugie**, obowiązuje norma co do dojazdu do garażu. Przepisy mówią, że do garażu położonego poniżej lub powyżej terenu należy zapewnić dojazd dla aut za pomocą pochylni o maksymalnym nachyleniu nie więcej niż norma PN według §70 lub odpowiednie urządzenia do transportu pionowego.

- Co do pochylni, przepisy mówią, że:
- w garażu przeznaczonym dla ponad 25 aut na każdej kondygnacji, należy stosować pochylnie o szerokości min. 5,5 m (dla ruchu dwukierunkowego), lub osobne – jednopasmowe pochylnie o szerokości min. 2,7 m dla ich wjazdu i wyjazdu;
  - w garażu przeznaczonym do nie więcej niż 25 aut na kondygnacji, dopuszczone stosowanie wyłącznie pochylni jednopasmowych, pod warunkiem posiadania sygnalizacji do regulacji kierunków ruchu;
  - w garażu jedno- i dwupoziomowym, dla nie więcej niż 10 aut na kondygnacji, dopuszcza się pochylnię jednopasmową (bez sygnalizacji świetlnej).

**Po trzecie**, obowiązuje norma dla szerokości drogi manewrowej mówiąca, że:

– droga manewrowa do stanowisk postojowych w garażu jednoprzestrzennym (bez ścian wewnętrznych) powinna mieć szerokość dostosowaną do warunków ruchu aut parkujących, oraz powinna być dostosowana do normy ich usytuowania w stosunku do osi drogi, ale co najmniej mieć przy usytuowaniu prostopadłym – 5,0 m, pod kątem 60° – 4 m, pod kątem 45° – 3,5 m, równoległym – 3 m.

Odległość między dłuższą krawędzią stanowiska postojowego a ścianą powinna wynosić min. 0,3 m, a słupem powinna wynosić min. 0,1 m pod warunkiem swobodnego otwarcia drzwi auta.

Inaczej, gdy chodzi o stanowiska postojowe w garażu – dla osób niepełnosprawnych, ponieważ powinny mieć zapewniony dojazd na wózku inwalidzkim z takiej drogi do drzwi auta min. z jednej strony, o szerokości nie mniej niż 1,2 m.

#### WAŻNE! KLASY ODPORNOŚCI POŻAROWEJ I OGNIOWEJ

W sprawie norm dla garaży istotne znaczenie mają normy dla klasy odporności pożarowej i norm dla ścian oddzielenia przeciwpożarowego, m.in. w związku z przepisami §213 i 271 rozporządzenia. Wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynków określone w §212 oraz dotyczące klas odporności ogniowej elementów budynków i rozprzestrzeniania ognia w §216, nie dotyczą tylko wolnostojących garaży z dwoma stanowiskami postojowymi.

### NORMY DOTYCZĄCE WENTYLOWANIA GARAŻY SĄ WAŻNE DLA BEZPIECZEŃSTWA ICH UŻYTKOWNIA, A TAKŻE SĄ PRZEDMIOTEM KONTROLI ORGANÓW, PSP I PINB.

**Po czwarte**, obowiązuje norma dla garaży podziemnych i wielopoziomowych mówiąca, że w garażu podziemnym i wielopoziomowym nadziemnym jako dojścia należy stosować schody odpowiadające warunkom określonym w §68 rozporządzenia (tamże określono minimalną szerokość użytkową schodów i maksymalną wysokość stopni, np. w budynkach dla nieokreślonego przeznaczenia to 0,8 m dla biegu i spocznika, a wysokość stopni – to 0,2 m).

#### Co jest dopuszczalne?

W garażu jednopoziomowym podziemnym i nadziemnym dopuszcza się wykorzystanie jako dojścia pochylni przeznaczonych do ruchu aut, jeżeli ich nachylenie nie przekracza 10%

oraz jest możliwość wydzielenia pasma ruchu pieszego o szerokości min. 0,75 m. Jednakże nie wymaga się wydzielenia takiego pasma na pochylni dwupasmowej, a w garażu do 25 aut na kondygnacji – także na pochylni jednopasmowej.

Inaczej, gdy chodzi o stanowiska postojowe dla aut osób niepełnosprawnych, ponieważ należy sytuować je na poziomie terenu lub na kondygnacjach dostępnych dla tych osób z pochylni, z uwzględnieniem warunków, o których mowa w §70 rozporządzenia, gdzie określono, że maksymalne nachylenie pochylni związanych z budynkiem nie może

przekraczać wielkości normowych określonych w tabeli, wewnątrz lub na zewnątrz.

W garażu wielopoziomowym lub stanowiącym kondygnację w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynku użyteczności publicznej należy zainstalować urządzenia dźwigowe lub inne urządzenia podnośne, umożliwiające transport pionowy osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich na inne kondygnacje, które wymagają dla nich dostępności.

„Garaż dwustanowiskowy zlokalizowany w budynku mieszkalnym nie stanowi pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi w rozumieniu §4 omawianego rozporządzenia, co wyklucza nakaz wyznaczenia i zapewnienia „drogi ewakuacyjnej” w rozumieniu §236 ust. 1 tego aktu normatywnego. Skoro w tego rodzaju obiektach nie ma podstaw do wyznaczania i zapewniania dróg ewakuacyjnych, to tym bardziej nie można przyjąć, że właściciel takiego obiektu (czy inna osoba uprawniona) objęty jest zakazem lokalizowania elementów wystroju wewnątrz, instalacji i urządzeń w sposób zmniejszający wymiary takiej drogi.” – stwierdził WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 27 listopada 2024 r. (sygn. akt II SA/Gd 242/24).

**Po piąte**, obowiązuje wymagania normowe dotyczące akustyczności i szczelności „w innych budynkach”, ponieważ normy mówią, że garaż w nich usytuowany powinien mieć ściany i stropy, z wymaganą izolacją akustyczną (odpowiednio normy w §326 rozporządzenia) oraz szczelność uniemożliwiającą przenikanie spalin lub oparów paliwa do sąsiednich pomieszczeń, przeznaczonych na pobyt ludzi, usytuowanych obok lub nad garażem.

Dopuszcza się sytuowanie nad garażem otwartym kondygnacji z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z wyjątkiem pomieszczeń mieszkalnych, opieki zdrowotnej oraz oświaty i nauki, przy spełnieniu jednego z warunków, że:

- lico ściany zewnętrznej tych kondygnacji z oknami otwieranymi jest cofnięte w stosunku do lica ściany garażu otwar-



tęgo lub do krawędzi jego najwyższego stropu co najmniej o 6 m, a konstrukcja dachu i jego przekrycie nad garażem spełniają wymagania normowe §218;

- usytuowanie ścian zewnętrznych tych kondygnacji w jednej płaszczyźnie z licem ścian zewnętrznych części garażowej lub z krawędziami jej stropów wymaga zastosowania w tych pomieszczeniach okien nieotwieranych oraz wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej lub klimatyzacji.

Wymagania te nie dotyczą budynków jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej.

Odległość między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, a mającymi na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej(E), określoną w tabeli, nie powinna, z zastrzeżeniem wyjątków, być mniejsza niż odległość w metrach określona w normach tabeli. Dotyczy to także garaży, co często jest przedmiotem sporu z administracją budowlaną.

### Porównanie wyroków sądów

Porównajmy zatem wyroki sądów co do stosowania §271 ust. 1 i 10 rozporządzenia:

– wyrok WSA w Białymstoku z dnia 8 kwietnia 2025 r., sygn. akt II SA/Bk 363/25: „Skoro zatem §271 ust. 1 WT nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, to tym bardziej projekt nie musi spełniać wymogu określonego w ust. 2. Przepisów tych nie można bowiem wyklądać w odseparowaniu, albowiem są one ze sobą zakresowo powiązane. Jak już wskazano, odległości wskazane w ust. 1 dotyczą sytuacji, gdy obydwie zewnętrzne ściany budynków nie są ścianami oddzielenia przeciwpożarowego oraz mają na powierzchni większej niż 65% klasę odporności ogniowej (E) (...). Tymczasem §271 ust. 2, zwiększający wymaganą odległość, obejmuje takie stany fak-

tyczne, w których – po pierwsze – żadna ściana sąsiadujących budynków nie jest ścianą oddzielenia przeciwpożarowego (tak jak w ust. 1), a po drugie – jedna ze ścian zewnętrznych usytuowana od strony sąsiedniego budynku lub przekrycie dachu jednego z budynków jest rozprzestrzeniające ogień, względnie, problem rozprzestrzeniania ognia dotyczy obu ścian zewnętrznych lub przekrycia dachu obu budynków. W takiej sytuacji odległość między zewnętrznymi ścianami budynków powinna zostać zwiększona o – odpowiednio – 50 lub 100%. A zatem stwierdzić należy, że **w zakresie ochrony przeciwpożarowej jest to przepis dalej idący niż wymóg art. 271 ust. 1.**

Bardziej restrykcyjne rozwiązanie przyjęte w ust. 2 jest w pełni uzasadnione, albowiem zagrożenie pożarowe jest znacznie większe wówczas, gdy żadna ściana nie jest ścianą oddzielenia ppoż., a jednocześnie ściana (ściany) lub przekrycie (przekrycia) są wykonane z materiałów rozprzestrzeniających ogień. Wymogi §271 ust. 2 WT nie odnoszą się więc do sytuacji, w której ściana projektowanego budynku, usytuowana od strony granicy działek, jest ścianą oddzielenia przeciwpożarowego. W tym świetle irrelevantny pozostaje fakt, że istniejący na działce Skarżącego budynek inwentarski posiada przykrycie rozprzestrzeniające ogień, co nieskutecznie podkreśla pełnomocnik w skardze.

Idąc dalej, §271 ust. 10 WT stanowi, że w pasie terenu o szerokości określonej w ust. 1–7, otaczającym ściany zewnętrzne budynku, niebędące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, ściany zewnętrzne innego budynku powinny spełniać wymagania określone w §232 ust. 4 i 5 dla ścian oddzielenia przeciwpożarowego obu budynków. Stosownie zaś do ust. 12, wymagania, o którym mowa w ust. 10, nie dotyczą budynków, które są oddzielone od siebie ścianą oddzielenia przeciwpożarowego, spełniającą dla obu budynków wymagania określone w §232 ust. 4 i 5, z zastrzeżeniem §218, lub mają ściany zewnętrzne tworzące między sobą kąt nie mniejszy niż 120°.

# Rozwiązania domofonowe PROEL



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

**www.proel.pl**

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



W ocenie sądu z powiązania ust. 10 i 12 należy wywieść, że ust. 10 ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy budynki nie są oddzielone ścianą oddzielenia pożarowego. W takim przypadku, aby zminimalizować ryzyko rozprzestrzeniania się pożaru, prawodawca nałożył na ściany zewnętrzne „innego budynku” wymóg spełnienia parametrów jak dla ścian oddzielenia przeciwpożarowego. **Natomiast, jeśli jedna ze ścian budynku jest już ścianą oddzielenia przeciwpożarowego, czyli spełnia wymogi odporności ogniowej i izolacyjności ogniowej (§232 ust. 4 i 5 WT, to cel ochrony przeciwpożarowej został już osiągnięty).** Wówczas stosowanie dodatkowych wymagań z ust. 10 byłoby nadmiarowe i niepotrzebne, dlatego też w ust. 12 rozporządzenia wyraźnie wskazano, że ust. 10 nie ma zastosowania, jeśli istnieje ściana oddzielenia przeciwpożarowego. Oddzielenie budynku od tej strony eliminuje konieczność nakładania dodatkowych wymagań na pozostałe ściany zewnętrzne w pasie terenu o szerokości określonej w ust. 1–7;

W podobnej sprawie orzekł również WSA w Rzeszowie (wyrok z dnia 4 grudnia 2018 r., sygn. akt II SA/Rz 1116/18): „Regulacja §271 ust. 1 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU z 2015 r., poz. 1422) wyznacza minimalne odległości między zewnętrznymi ścianami budynków niebędącymi ścianami oddzielenia przeciwpożarowego. A *contrario*, wyznaczone tam odległości nie dotyczą lokalizacji obiektów, z których jeden posiada ścianę oddzielenia przeciwpożarowego. Jeżeli więc jeden z budynków posiada zewnętrzną ścianę oddzielenia przeciwpożarowego, to odległości, o jakich mowa w tej regulacji nie muszą być zachowane.”

**Po szóste,** obowiązują wymagania normowe dotyczące posadzki w garażu; posadzka powinna mieć odpowiednie spadki do wewnętrznego/zewnętrznego wpustu kanalizacyjnego. W zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej dopuszcza się wykonywanie go bezpośrednio na nieutwardzonym terenie działki. W garażu krawędzie płaszczyzny posadzki, a także znajdujących się w niej otworów, należy ograniczyć progiem o h –30 mm, uniemożliwiającym spływ wody na zewnątrz i na niższy poziom garażu. Na drodze ruchu pieszo-próg ten powinien być wyprofilowany i umożliwiający przejazd wózkiem inwalidzkim.

**Po siódme, obowiązują wymagania normowe dotyczące wentylacji w garażu, ponieważ w garażu zamkniętym należy stosować wentylację:**

- co najmniej naturalną, przez przewietrzanie otworami wentylacji (w ścianach przeciwległych lub bocznych, bądź we wrotach garażowych), o powierzchni min. 0,04 m<sup>2</sup> na wydzielone stanowisko postojowe – norma dla nieogrzewanych garaży nadziemnych wolno stojących, przybudowanych lub wbudowanych w inne budynki;
- co najmniej grawitacyjną, zapewniającą 1,5-krotną wymianę powietrza/h – w ogrzewanych garażach nadziemnych lub częściowo zagłębionych, norma dla nie więcej niż 10 stanowisk postojowych;
- mechaniczną, sterowaną czujkami niedopuszczalnego poziomu stężenia tlenu węgla – **w innych garażach, niewymienionych w pkt. 1 i 2 oraz w kanałach rewizyjnych garaży do obsługi/naprawy aut** bądź w garażach wielostanowiskowych (z zastrz. §150 ust. 5 WT);
- mechaniczną, sterowaną czujkami niedopuszczalnego poziomu stężenia gazu propan-butan w garażach, gdzie dopuszcza się parkowanie aut zasilanych gazem propan-butan i w których poziom podłogi znajduje się poniżej poziomu terenu.

Z kolei **w garażu otwartym** zapewnia się przewietrzanie naturalne kondygnacji spełniając wymagania:

- łączna wielkość niezamykanych otworów w ścianach zewnętrznych (na każdej kondygnacji) nie może być mniejsza niż 35% powierzchni ścian; dopuszczono stałe przestony żaluzjowe, nieograniczające wolnej powierzchni otworu;
- odległość między parą przeciwległych ścian z niezamykanymi otworami nie może być większa niż 100 m;
- zagłębienie najniższego poziomu posadzki tylko do 0,6 m poniżej poziomu terenu (bezpośrednio przylegającego do ściany zewnętrznej garażu), a przy większym zagłębieniu – koniecznie zastosować fosę o nachyleniu nie więcej niż 1:1.

## Studium przypadku

Po interwencji PINB i skardze na jego decyzję nakazową, WSA w Warszawie 5 września 2018 r. wydał wyrok (sygn. akt VII SA/Wa 2888/17) w sprawie, dotyczącej dopuszczalności parkowania samochodów zasilanych gazem LPG (propan butan).

PINB podjął interwencję w sprawie garażu podziemnego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) wykorzystywanego do parkowania pojazdu z instalacją gazową LPG w sytuacji, gdy wskazany garaż nie jest do tego przystosowany – tj. nie jest wyposażony „w wymagane instalacje i zabezpieczenia”.

Sprawa dotyczyła stanu technicznego garażu podziemnego w części przynależnej do lokalu nr (...) w budynku mieszkalnym jednorodzinny przy ul. (...) w (...). Garaż ten wyposażony jest w wentylację grawitacyjną i czujkę gazu. Ustalono, że zgodnie z §108 ust. 1 pkt 4 WT, w garażu „podziemnym”, w którym możliwe jest parkowanie samochodów z instalacją gazową, konieczna jest wentylacja mechaniczna sterowana czujkami gazu, co zaś oznacza, że funkcjonująca w przedmiotowym garażu podziemnym wentylacja wymogów określonych w tym przepisie nie spełnia. Stosownie do §2 ust. 1 tego rozporządzenia, jego przepisy stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem §207 ust. 2.

W ocenie Sądu, decyzja organu w niniejszej sprawie powinna obejmować także kwestie, związane ze sposobem użytkowania garażu. W tym celu należało rozważyć: uzupełnienie akt o dokumentację dotyczącą tego obiektu (tj. budynku mieszkalnego przy ul. (...)) w celu określenia przeznaczenia/funkcji spornego garażu poprzez ustalenie czy został on przewidziany także do parkowania w nim aut „na gaz”, oraz zbadanie, czy w trakcie użytkowania, nie doszło do zmiany charakteru jego użytkowania.

**Inny przypadek dotyczy sprawy, którą zajmował się WSA w Opolu** (wyrok z dnia 6 marca 2012 r., sygn. akt II SA/Op 555/11).

W tej sprawie Państwowa Straż Pożarna nakazała wspólnocie:

- poddanie przeglądowi technicznemu i czynnościom konserwacyjnym potwierdzającym sprawność techniczną przeciwpożarowych wyłączników prądu, kłap odcinających i bram przesuwanych i ponoszonych, awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego, systemu sygnalizacji pożaru, hydrantów wewnętrznych oraz instalacji tryskaczowej;
- oznakowanie znakami PN-N-01256 przeciwpożarowych drzwi, bram i wyłączników prądu, ręcznych ostrzegaczy pożarowych, wyjść ewakuacyjnych oraz miejsca usytuowania nasady zasilania instalacji tryskaczowej;
- umieszczenie przed wjazdem do garażu informacji zabraniającej wjazdu pojazdów zasilanych gazem płynnym propan-butan w zw. z §108 ust. 1 pkt 4 WT;

- zapewnienie samoczynnego zamykania drzwi przeciwpożarowych – poddanie regulacji samozamykaczy tych drzwi (zgodnie z §240 ust. 6 WT);
- zapewnienia pełnej sprawności technicznej przeciwpożarowych bram przesuwnych, systemu sygnalizacji pożaru, instalacji tryskaczowej i awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego;
- wyposażenie garażu w gaśnicę ze środkiem gaśniczym służącym do gaszenia pożarów grup ABC i ich rozmieszczenia tak, aby odległość od miejsca, gdzie może przebywać człowiek, do najbliższej gaśnicy nie przekraczała 30 m oraz zapewnienie dostępu do gaśnic o szerokości min. 1 m;
- opracowanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla obiektu;
- zapewnienie natychmiastowego dostępu do hydrantów wewnętrznych zlokalizowanych w garażu;
- zapewnienie możliwości natychmiastowego otwarcia drzwi ewakuacyjnych zlokalizowanych w garażu;
- połączenie urządzeń sygnalizacyjno-alarmowych z obiektem PSP oraz uzgodnienie z komendantem miejskim PSP połączenia urządzeń sygnalizacyjno-alarmowych systemu sygnalizacji pożarowej z obiektem komendy PSP.

Nakazy PSP byłyby skutkiem **ustalonych podczas kontroli nieprawidłowości:**

- otwarte drzwi przeciwpożarowe (brak regulacji samozamykaczy);
- bramy przeciwpożarowe podparte słupkami bez możliwości natychmiastowego ich zamknięcia w razie pożaru; czujka dymu zaklejona workiem foliowym oraz odłączone od napięcia są zarówno centrala sygnalizacji pożaru, jak i pompy zasilające instalację tryskaczową; brak oprawy oświetlenia ewakuacyjnego na poziomie II kondygnacji podziemnej; brak wyposażenia garażu w gaśnicę; szafki hydrantowe są zamknięte, co jest równoznaczne z brakiem możliwości natychmiastowego użycia z uwagi na brak klucza w szafkach; wyjścia ewakuacyjne w bramach przeciwpożarowych są zamknięte na klucz.
- brakowało dokumentów potwierdzających sprawność techniczną przeciwpożarowych wyłączników prądu, kłap odcinających i bram przesuwnych, awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego, systemu sygnalizacji pożaru, hydrantów wewnętrznych oraz instalacji tryskaczowej bram przesuwnych, nie ma instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla garażu,
- brakowało oznakowania przeciwpożarowych drzwi, bram i wyłączników prądu, ręcznych ostrzegawczych pożarowych, wyjść ewakuacyjnych oraz miejsca usytuowania nasady umożliwiającej zasilanie instalacji tryskaczowej,
- garażu nie wyposażono w wentylację mechaniczną sterowaną czujkami niedopuszczalnego stężenia gazu propan-butan,
- brakowało tablicy informacyjnej zakazującej wjazdu samochodom zasilanym gazem.

Ponadto stwierdzono, że obiekt wymaga zastosowania systemu sygnalizacji pożarowej, obejmującego urządzenia sygnalizacyjno-alarmowe, służące do samoczynnego wykrywania i przekazywania informacji o pożarze i urządzenia odbiorcze alarmów pożarowych. Stosownie do art. 5 ustawy o ochronie przeciwpożarowej właściciel, zarządca lub użytkownik jest obowiązany połączyć te urządzenia z obiektem komendy PSP.

W §4 rozporządzenia MSWIA określono katalog zakazów. Nie wolno garażować pojazdów silnikowych w obiektach i pomieszczeniach nieprzeznaczonych do tego celu, jeżeli nie opróżniono zbiornika paliwa takiego pojazdu i nie odłączono na stałe zasilania akumulatorowego pojazdu. Ustalono również obowiązek adresowany do władających, że muszą oni umieszczać przy wjazdach do garaży zamkniętych czytelną informację o dopuszczeniu lub niedopuszczeniu parkowania w tych garażach samochodów zasilanych gazem płynnym propan-butan, o których mowa w przepisach techniczno-budowlanych.

### Szczegółowe wymagania przeciwpożarowe dla garaży

Ustalono w normach PN dla ochrony przeciwpożarowej, że wymagania określone w normach PN dotyczą garaży zamkniętych i otwartych, o których mowa w §102–108 (dot. wentylacji). Gdy przepis rozporządzenia nie określa rodzaju garażu, należy rozumieć, że dotyczy on warunków dla garaży zamkniętych i otwartych.

**Po pierwsze, jednokondygnacyjny, nadziemny garaż otwarty**, mający formę zadaszenia stanowisk postojowych z odkrytymi drogami manewrowymi, powinien mieć elementy konstrukcji i **przekrycia dachu niekapiące pod wpływem wysokiej temperatury**. Tu obowiązują normy dla wyrobów budowlanych.

Obowiązuje norma dla klasy odporności pożarowej garaży, przepis mówi, że klasę odporności pożarowej garażu należy przyjmować, jak dla PM o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m<sup>2</sup>, pod warunkiem wykonania jego elementów jako nierozprzestrzeniających ognia, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia, jeżeli przepisy cytowanego rozporządzenia nie stanowią inaczej.

Garaż otwarty, którego najwyższy poziom to 25 m nad poziomem terenu, może być wykonany w klasie D odporności pożarowej, jeżeli nad kondygnacją przeznaczoną do parkowania nie znajdują się inne pomieszczenia.

Usytuowanie garażu zamkniętego i otwartego powinno odpowiadać normom §271 jak dla budynków PM o gęstości obciążenia ogniowego do 1000 MJ/m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem §19 rozporządzenia, przy czym tego nie stosuje się do garażu do 3 stanowisk postojowych, w zabudowie jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej.

**Po drugie, obowiązuje norma dla powierzchni strefy pożarowej w nadziemnym/podziemnym garażu zamkniętym, czyli:**

- powierzchnia strefy pożarowej w nadziemnym/podziemnym garażu nie może przekraczać 5000 m<sup>2</sup>.
- powierzchnia taka może być zwiększona o 100%, jeżeli jest spełniony jeden z nw. warunków:
  - » zastosowano ochronę strefy pożarowej stałymi samoczynnymi urządzeniami gaśniczymi wodnymi;
  - » wykonano normowo, oddzielające od siebie nie więcej niż po 2 stanowiska postojowe, ściany o klasie odporności ogniowej, co najmniej E I 30 (część pełna), od posadzki do poziomu zapewniającego pozostawienie prześwitu pod stropem o wysokości 0,1 do 0,5 m na całej ich długości.

**Po trzecie**, w garażu zamkniętym obejmującym więcej niż dwie kondygnacje podziemne lub znajdującym się poniżej drugiej kondygnacji podziemnej należy stosować stałe samo-



## W GARAŻU OBOWIAZUJĄ WYMAGANIA NORMOWE DOTYCZĄCE WENTYLACJI.

⇒ czynne urządzenia gaśnicze wodne; tego nie stosuje się do strefy pożarowej garażu, która posiada bezpośredni wjazd/wyjazd.

**Po czwarte**, w strefie pożarowej garażu zamkniętego należy stosować instalację wentylacji oddymiającej uruchamianą za pomocą systemu wykrywania dymu, w przypadku gdy ta strefa nie posiada bezpośredniego wjazdu lub wyjazdu z budynku lub gdy jej powierzchnia przekracza 1500 m<sup>2</sup>.

**Po piąte**, ze strefy pożarowej garażu dla ponad 25 stanowisk postojowych i nie wyposażonej w instalację wentylacji oddymiającej lub przekraczającej 1500 m<sup>2</sup>, należy zapewnić min. 2 wyjścia ewakuacyjne (jednym z tych wyjść może być wjazd lub wyjazd). W przypadku strefy pożarowej garażu obejmującej więcej niż dwie kondygnacje wyjścia ewakuacyjne należy zapewnić na poziomie każdej kondygnacji.

Normatywna długość przejścia od stanowiska postojowego do najbliższego wyjścia ewakuacyjnego nie może przekraczać w garażu zamkniętym – 40 m, a w garażu otwartym – 60 m.

Wyjście ewakuacyjne powinno być dostępne także w przypadku zamknięcia wjazdu lub wyjazdu z garażu lub bramy między strefami pożarowymi. Jeżeli poziom parkowania leży do 3 m nad poziomem terenu przy budynku, za wyjście ewakuacyjne mogą służyć nieobudowane schody zewnętrzne.

W garażu podziemnym strefy pożarowe o powierzchni > 1500 m<sup>2</sup> powinny, w razie pożaru, mieć możliwość oddzielenia ich od siebie i od kondygnacji nadziemnej budynku za pomocą drzwi, bram lub innych zamknięć o klasie odporności ogniowej nie mniejszej niż norma E I 30.

**Po szóste**, obowiązuje odległość pomiędzy wrotami garażu a oknami budynku, bo norma ustala, że:

- w garażu zamkniętym, znajdującym się w budynku ZL (strefa pożarowa), odległość w pionie między wrotami a oknami budynku powinna wynosić min. 1,5 m. Odległość ta może wynosić 1,1 m, tylko gdy:
  - » wykonano nad wjazdem do garażu daszek niepalny o wysięgu min. 0,6 m od lica ściany, wysunięty o 0,8 m poza boczne krawędzie wrót, lub
  - » wrota garażu są cofnięte o 0,8 m od lica ściany.

W budynku, takim odległość wrót garażu wbudowanego lub przybudowanego od najbliższej krawędzi okien pomieszczeń M w tym samym budynku nie może być mniejsza niż 1,5 m w rzucie poziomym.

**Po siódme**, obowiązuje norma przedsionka przeciwpożarowego między garażem a budynkiem.

Połączenie garażu z budynkiem wymaga zastosowania przedsionka przeciwpożarowego zamykanego drzwiami o normowej klasie odporności ogniowej (nie jest wymagany przed dźwigiem oddzielonym od garażu drzwiami o klasie odporności ogniowej (norma E I 60).

**Po ósme, obowiązuje zakaz** instalowania w garażu niektórych urządzeń. Jest zabronione instalowanie w garażu studzienek rewizyjnych, urządzeń i przewodów gazowych, oraz umieszczanie otworów od palenisk lub otworów rewizyjnych przeznaczonych do czyszczenia kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.

## Wentylacja strumieniowa w garażach

W „Przeglądzie Pożarniczym” i w wytycznych ITB zwraca się uwagę na znaczenie wentylacji strumieniowej w systemie wzdłużnym, wówczas powietrze przepływa całym przekrojem poprzecznym garażu do wybranych punktów wyciągowych. System ten składa się z wentylatorów strumieniowych, systemu nawiewu powietrza w czasie oddymiania: nawiew me-

chaniczny – wentylatory nawiewne (napowietrzające) bądź nawiew przez otwory nawiewne lub bramy wjazdowe w wyniku podciśnienia wywołanego działaniem wentylatorów wyciągowych, wentylatorów wyciągowych, szachtów nawiewnych i wentylacyjnych wyposażonych w kratki spełniające funkcję czerpni i wyrzutni powietrza.

Podczas działania wentylacji strumieniowej uzyskuje się średnią prędkość powietrza w przekroju poprzecznym garażu o wartości 1 m/s. To wynik zjawiska indukcji powietrza. Jego całkowita masa przemieszczająca się wokół wentylatora jest wielokrotnie większa niż ilość powietrza przetłaczana przez wentylator strumieniowy. Za wentylatorami strumieniowymi powstaje zjawisko Coanda, czyli strefa podciśnienia powietrza powoduje przyklejenie strumienia powietrza do sufitu i jego wydłużanie. Wentylatory strumieniowe wyposażane są w deflektory nawiewne kierunkujące przepływ powietrza w dół w kierunku podłogi lub w bok do przylegającej ściany, by zminimalizować jego wpływ na ich pracę.

„W garażach zamkniętych o wysokości wynoszącej około 2,5 m, wyposażonych w wentylację strumieniową, podczas pożaru nie wystąpią warstwy wolne od dymu (zadymienie wystąpi w całej przestrzeni pomiędzy sufitem a podłogą). Dlatego na początku pożaru wentylatory strumieniowe są wyłączone, a wentylatory napowietrzające (w rozwiązaniu z nawiewem mechanicznym) i oddymiające włączone na wysoki bieg lub najwyższą prędkość, co zapewnia niezbędną obliczoną wydajność umożliwiającą ewakuację. Dopiero gdy ludzie już się ewakuują lub przybędzie straż pożarna, wentylatory strumieniowe zostają włączone, wytwarzając efekt tłoka i przemieszczając powietrze w kierunku wentylatora oddymiającego. Projektowanie wentylacji strumieniowej w większości przypadków jest skomplikowane i wymaga zastosowania modelowania numerycznego”. Tamże zwraca się uwagę na to, że „systemy wentylacji pożarowej umożliwiają sprawną ewakuację ludzi ze strefy zagrożonej, ograniczają rozprzestrzenianie się dymu, a także umożliwiają przeprowadzenie skutecznej akcji gaśniczej. Systemy wentylacji strumieniowej lepiej sprawdzają się w niskich garażach – o wysokości do 2,4 m, zaś w garażach wysokich skuteczniejsze są systemy kanałowe.”

## Wytyczne ppoż. dla budynków, w których parkują samochody elektryczne

Nie ma norm szczegółowych norm ochrony przeciwpożarowej dla garaży, w których parkują auta elektryczne, ale zamiast tego ukazały się szczegółowe wytyczne. W wytycznych – jako niezbędny element ochrony przeciwpożarowej dla każdego punktu ładowania – autorzy wskazują obecność urządzeń automatycznie wykrywających ogień, dym lub podwyższoną temperaturę i informujących straż pożarną lub osoby odpowiedzialne o wystąpieniu tych zjawisk. Oprócz standardowych systemów sygnalizacji pożarowej, mogą to być też systemy wizyjnego wykrywania pożaru czy bezprzewodowe systemy alarmowe np. wykorzystujące dane z czujek oraz systemy detekcji oparte na technologii Internetu rzeczy (wykorzystujące inteligentne instalacje elektryczne lub sieci komputerowe). Analiza danych oraz szybkie reagowanie i podejmowanie decyzji może być wspierane poprzez połączenie różnych technologii AI. (Patrz w tej sprawie strona CNBOP).

**Uwaga! W kwestii możliwości parkowania aut zasilanych paliwem alternatywnym, w tym aut-elektryków, warto zwrócić uwagę na art. 71 Prawa budowlanego, dotyczący zmiany sposobu użytkowania.**

# Akademia Mieszkalnictwa UNIQA Edycja 2026

żyjemy  
razem  
lepiej

## Zapraszamy na bezpłatne szkolenie w ramach programu **Akademia Mieszkalnictwa UNIQA 2026**

Przed startem nowego cyklu szkoleń w lipcu zapraszamy na ostatnie spotkanie edycji wiosennej. Serdecznie zachęcamy do udziału w najbliższym szkoleniu w ramach programu Akademii Mieszkalnictwa.

**26**  
czerwca  
2026

### szkolenie

„Likwidacja szkód w mieszkalnictwie – dobre praktyki UNIQA”

Prowadząca: **Karina Sijka** Ekspert ds. obsługi szkód  
korporacyjnych UNIQA

### Prowadzimy szkolenia od 4 lat, a za nami:



**27** szkoleń  
o różnej tematyce



średnio **300**  
uczestników na szkoleniu



**4,94/5**  
średnia ocena

### Jak wziąć udział w szkoleniu?

Aby wziąć udział w szkoleniu, skontaktuj się z opiekunem w jednostce sprzedażowej lub napisz na adres [akademia.mieszkalnictwa@uniqa.pl](mailto:akademia.mieszkalnictwa@uniqa.pl)

# HALA GARAŻOWA JAKO CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

## – kto ponosi koszty jej utrzymania i jakie są granice uprawnień zarządcy?



**Bartłomiej Żukowski**

radca prawny w Kancelarii Prawniczej K. Szymandera,  
B. Żukowski, W. Łakomski. Prowadzi kanał na YouTube  
„O prawie bez krawata”

Zarządcy nieruchomości mieszkaniowych stoją dziś przed coraz bardziej złożonymi wyzwaniem prawnymi wynikającymi ze specyfiki nowoczesnych inwestycji deweloperskich. Budynki wielorodzinne coraz częściej wyposażone są w hale garażowe, które – choć stanowią integralną część nieruchomości wspólnej – służą wyłącznie wybranym właścicielom lokali. Właśnie ta dwoistość – między statusem hali jako części wspólnej a jej faktycznym, wyłącznym użytkowaniem przez konkretne osoby – rodzi w praktyce liczne spory, dotyczące zasad rozliczania kosztów.

Sporo te nie są akademickie, bowiem wpływają bezpośrednio na budżety wspólnot, na stosunki między właścicielami i nierzadko zmuszają zarządców do podejmowania decyzji o dalekosiężnych konsekwencjach prawnych i finansowych. Poniższy artykuł ma na celu przybliżenie kluczowych zagadnień z tego obszaru, ze szczególnym uwzględnieniem roli i odpowiedzialności zarządcy nieruchomości.

### Istota podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) i jej znaczenie dla rozliczeń

Punktem wyjścia do zrozumienia omawianej problematyki jest właściwe uchwycenie charakteru prawnego umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, określanej w języku prawniczym łacińskim terminem *quoad usum*. Podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, znany również jako podział *quoad usum*, to umowa, która znacząco wpływa na sposób zarządzania nieruchomością i podział kosztów. Umożliwia współwłaścicielom wydzielenie konkretnych części nieruchomości do wyłącznego użytku, na przykład miejsc parkingowych czy ogródków, co pozwala ukształtować stosunki między właścicielami w sposób odmienny od rygorystycznych zasad współposiadania, wynikających wprost z ustawy. W przypadku hali garażowej stanowiącej część nieruchomości wspólnej mechanizm ten funkcjonuje w następujący sposób: hala nie staje się odrębną nieruchomością ani odrębnym lokalem, ale pozostaje elementem nieruchomości wspólnej, w której każdy właściciel lokalu posiada swój udział. Jednakże na podstawie umowy *quoad usum* poszczególnym właścicielom przyznawane jest prawo wyłącznego korzystania z konkretnych miejsc postojowych, z wyłączeniem wszystkich pozostałych współwłaścicieli. W doktrynie i orzecnictwie dopuszcza się bowiem możliwość ustalenia zasad korzystania z nieruchomości wspólnej w taki sposób, aby niektóre jej elementy były wykorzystywane wyłącznie przez konkret-

nych właścicieli z wyłączeniem innych spośród nich. Podstawę prawną takiej regulacji stanowią art. 206 i 207 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali – przepisy te mają charakter dyspozytywny, co oznacza, że właściciele mogą umownie ukształtować wzajemne stosunki w sposób odmienny niż przewiduje ustawa.

### Skutki finansowe umowy

Kluczowym zagadnieniem praktycznym jest jednak to, jakie skutki finansowe pociąga za sobą takie wydzielenie. Jak wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2015 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt III CSK 446/14, *skoro bowiem z podziału rzeczy wspólnej quoad usum wynika również podział dochodów i pożytków, odpowiadający podziałowi współposiadania i korzystania między współwłaścicielami, to taka sama zasada powinna obowiązywać w odniesieniu do rozdziału wydatków*. Innymi słowy – jeżeli umowa *quoad usum* zawiera wyraźne postanowienie, że wyłączny użytkownik ponosi wszelkie koszty zarządu i utrzymania przydzielonej mu części hali, postanowienie to jest dla niego wiążące i stanowi samodzielną podstawę naliczeń dokonywanych przez zarządcę. Warto przy tym podkreślić, że podział *quoad usum* ujawniony w księdze wieczystej wiąże nie tylko pierwotnych sygnatariuszy umowy, lecz każdorazowego nabywcę lokalu. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 września 2019 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt IV CSK 286/18, *nabywając związany z odrębną własnością lokalu udział w nieruchomości wspólnej, każdy nabywca stawał się zatem podmiotem praw i obowiązków wynikających z podziału, a więc prawa do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego, obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z tą częścią nieruchomości wspólnej*. Oznacza to, że zmiana właściciela lokalu nie niweczy skutków umowy *quoad usum* – nowy nabywca wstępuje w ogół praw i obowiązków z niej wynikających, w tym obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania przydzielonego mu miejsca postojowego.

### Obowiązek ponoszenia kosztów przez wyłącznego użytkownika – zakres i podstawa prawna

Zrozumienie zakresu kosztów, które powinien ponosić wyłączny użytkownik miejsca postojowego, wymaga odwołania się do art. 14 ustawy o własności lokali. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Katalog ten ma charakter otwarty – są to koszty „w szczególności”, co oznacza, że może on obejmować także inne, uzasadnione wydatki.

W kontekście hali garażowej zarząd nieruchomością jest działalnością realną i złożoną, obejmującą m.in. zapewnienie sprawności wentylacji mechanicznej i oddymiania, kontrolę instalacji elektrycznej i oświetlenia, nadzór nad systemami sterowania bramami wjazdowymi, organizację prac porządkowych, zapew-

nienie sprawności systemów przeciwpożarowych, zarządzanie finansami hali oraz planowanie budżetu i funduszu remontowego. Trudno zatem zasadnie twierdzić, że wynagrodzenie zarządcy naliczane od miejsca postojowego jest pozbawione podstaw, skoro odpowiada ono realnym czynnościom wykonywanym na rzecz użytkownika tej części nieruchomości wspólnej. Jak trafnie ujął to Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 października 2018 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt VI ACa 358/18, *rolą prawidłowo zarządzanej wspólnoty mieszkaniowej jest identyfikacja kosztów z uwagi na miejsce ich powstawania. Tym samym wspólnota powinna rozdzielać koszty związane z nieruchomością wspólną od kosztów niezwiązanych z tą nieruchomością. Działania wspólnoty (w tym również obciążanie właścicieli lokali kosztami) dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej*. Obowiązek ten oznacza w praktyce, że zarządca powinien prowadzić odrębną ewidencję kosztów generowanych przez halę garażową i przypisywać je wyłącznie do użytkowników tej części nieruchomości wspólnej, nie zaś rozkładać je na ogół właścicieli.

Istotne znaczenie ma przy tym – sygnalizowane przez orzecznictwo – rozróżnienie między sytuacją, w której umowa *quoad usum* wyraźnie reguluje kwestię kosztów, a sytuacją, gdy milczy w tym zakresie. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 1 marca 2023 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt V ACa 509/22, *umowa o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum zawiera jedynie uzgodnienie o wyłącznym korzystaniu z miejsc postojowych przez niektórych współwłaścicieli, tych którzy zawarli w tym przedmiocie stosowną umowę. Nie zawiera natomiast postanowień co do obowiązku ponoszenia wyłącznie przez tych właścicieli kosztów utrzymania miejsc postojowych oraz zasad ponoszenia tych kosztów*. Wobec tego – jak wynika z tego orzeczenia – umowa, która milczy w kwestii kosztów, nie wywarła skutku w zakresie obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią nieruchomości wspólnej, w szczególności nie wprowadziła innego podziału tych ciężarów i wydatków niż wynika z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nie można więc zasadniczo w sposób dorozumiany doszukiwać się w umowie o podziale nieruchomości do użytkownika uregulowań stwierdzających, iż koszty utrzymania miejsc postojowych obciążają tylko tych współwłaścicieli, którzy z nich korzystają.

Z orzeczenia tego płynie wniosek praktyczny pierwszorzędnej wagi: **treść umowy quoad usum ma decydujące znaczenie**. Jeżeli umowa zawiera wyraźne postanowienie o obciążeniu wyłącznego użytkownika kosztami zarządu i utrzymania wydzielonej

części – zarządca ma nie tylko prawo, ale i obowiązek stosować tę zasadę przy naliczaniu zaliczek. Jeżeli natomiast umowa takiego postanowienia nie zawiera, domyślny podział kosztów musi być zgodny z udziałami we współwłasności, stosownie do art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zarządcy przejmujący nieruchomości lub analizujący zasadność istniejących naliczeń powinni zatem w pierwszej kolejności zapoznać się z treścią umowy *quoad usum*, ujawnioną zazwyczaj w dziale III księgi wieczystej, i zweryfikować, czy zawiera ona wyraźne regulacje dotyczące podziału kosztów.

### Zaskarżanie uchwał wspólnoty – czego nie można zmienić uchwałą, a co wymaga umowy

W praktyce zarządcy nieruchomości napotykają niekiedy żądania właścicieli, którzy domagają się zmiany zasad rozliczania kosztów hali garażowej w trybie głosowania nad uchwałą. Zagadnienie to wymaga precyzyjnego wyjaśnienia, ponieważ mylenie trybów prawnych może prowadzić do poważnych konsekwencji zarówno dla wspólnoty, jak i dla samego zarządcy. Ustawa o własności lokali reguluje w art. 25 ust. 1 prawo zaskarżenia uchwały przez właściciela lokalu – może on wnieść powództwo do sądu z powodu niezgodności uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo gdy uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 sierpnia 2011 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 232/11, *naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Jediną możliwością różnicowania opłat z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości może być jedynie zwiększenie opłat pobieranych od właścicieli lokali użytkowych (w tym garażu)*. Prawo zaskarżenia uchwały dotyczy jednak uchwał już podjętych, a nie projektów jeszcze niepoddanych pod głosowanie. Wyprzedzające badanie legalności projektu uchwały należy do zarządcy lub zarządu wspólnoty – i jest to w mojej ocenie nie tylko ich uprawnienie ale i swoisty obowiązek.

Koszty utrzymania wspólnej nieruchomości są standardowo rozdzielane proporcjonalnie do udziałów każdego z właścicieli. Umowa *quoad usum* może jednak znacząco zmienić te zasady, modyfikując standardowy podział obciążeń. Skoro zatem zmiana zasad podziału kosztów może być skutecznie dokonana poprzez umowę *quoad usum*, to pytanie o tryb jej zmiany jest pytaniem





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](mailto:szkolenia.administrator24.info)

promocja

kluczowym. Zasadniczo umowę zawartą w formie aktu notarialnego można zmienić jedynie w tej samej formie i przy zgodzie wszystkich stron, które ją zawarły. Jeżeli umowa taka została zawarta w formie aktu notarialnego, to zmieniająca ją uchwała też musi mieć taką formę. Jeżeli zatem umowa *quoad usum* zawarta w formie aktu notarialnego wprost stanowi, że zmiana jej postanowień wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali w danej nieruchomości – poddanie pod głosowanie zwykłej uchwały zmieniającej zasady ponoszenia kosztów byłoby działaniem bezskutecznym prawnie i jednocześnie narażałoby wspólnotę na ryzyko kosztownego postępowania sądowego. Ewentualnie podjęta w takiej procedurze uchwała byłaby podatna na uchylenie przez sąd właśnie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, jako niezgodna z postanowieniami umowy właścicieli.

## Rola zarządcy – prawo i obowiązek oceny legalności projektowanych uchwał

Przytoczone wyżej rozważania prowadzą do zagadnienia, które w praktyce bywa źródłem nieporozumień: czy zarządca ma obowiązek poddawać pod głosowanie każdy wniosek właściciela, niezależnie od jego treści? Wydaje się, że nie. Zarządca nieruchomości, działając w ramach powierzzonego mu zarządu, jest zobowiązany do sprawowania go zgodnie z przepisami prawa, postanowieniami umownymi wiążącymi wszystkich właścicieli oraz zasadami prawidłowej gospodarki. Obowiązek ten wynika z samej istoty stosunku zarządu powierzonego i z przepisów ustawy o własności lokali. Poddanie pod głosowanie projektu uchwały, który jest z góry sprzeczny z prawem lub z postanowieniami umowy *quoad usum*, nie tylko prowadziłoby do podjęcia uchwały bezskutecznej prawnie, ale mogłoby być kwalifikowane jako naruszenie obowiązku prawidłowego zarządu. Umowa *quoad usum* jasno określa odpowiedzialność za koszty utrzymania i eksploatacji danej części, zwalniając z opłat tych współwłaścicieli, którzy z niej nie korzystają. Przerzucenie tych kosztów na ogół właścicieli wskutek wadliwej uchwały byłoby sprzeczne nie tylko z literą umowy, lecz także z podstawowymi zasadami sprawiedliwości i celowości zarządzania nieruchomością. Zarządca powinien zatem każdorazowo oceniać, czy projektowana uchwała jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o własności lokali i przepisami Kodeksu cywilnego, nie jest sprzeczna z postanowieniami umownymi wiążącymi właścicieli, w szczególności z umową *quoad usum* lub czy nie narusza zasad prawidłowej gospodarki, celowości i rzetelności w zarządzaniu nieruchomością wspólną. W razie stwierdzenia, że projekt uchwały jest wadliwy, zarządca powinien pisemnie poinformować wnioskodawcę o braku podstaw do organizowania głosowania, wskazując konkretne postanowienia umowne lub przepisy prawa, które stoją temu na przeszkodzie. Takie działanie dokumentuje prawidłowość postępowania zarządcy i chroni wspólnotę przed zbędnymi kosztami.

## Skutki przyjęcia wadliwej uchwały – ryzyko dla wspólnoty i zarządcy

Omówienia wymaga także scenariusz, w którym – wbrew opisanym zasadom – zarządca zdecyduje się poddać pod głosowanie projekt uchwały sprzecznej z umową *quoad usum* i uchwała ta zostanie podjęta. Konsekwencje mogą być wielopłaszczyznowe.

- **Po pierwsze**, uchwała taka jest zaskarżalna przez każdego właściciela lokalu, który uzna, że narusza ona jego interesy lub zasady prawidłowego zarządzania. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie w terminie sześciu tygodni od dnia pod-

jęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

- **Po drugie**, uwzględnienie powództwa przez sąd i uchylenie uchwały naraża wspólnotę na koszty postępowania sądowego – bez jakiegokolwiek uzasadnienia ekonomicznego, skoro sprzeczność uchwały z umową była możliwa do rozpoznania już na etapie formułowania projektu.
- **Po trzecie**, organizowanie głosowania nad projektami uchwał z góry dotkniętymi wadą prawną może być kwalifikowane jako niedochowanie należytej staranności przy wykonywaniu zarządu, a w skrajnych przypadkach – jako działanie na szkodę wspólnoty.

## Praktyczne wskazówki dla zarządców nieruchomości

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań, można sformułować kilka praktycznych wskazówek dla zarządców nieruchomości, które pomogą im sprawnie i zgodnie z prawem poruszać się w opisaniej materii.

Przy obejmowaniu zarządu każdą nową nieruchomością należy niezwłocznie zapoznać się z treścią umowy *quoad usum* ujawnionej w księdze wieczystej. W szczególności należy ustalić, czy umowa zawiera wyraźne postanowienia dotyczące podziału kosztów zarządu i utrzymania wydzielonych części nieruchomości wspólnej. Brak takich postanowień oznacza konieczność stosowania domyślnego klucza udziałowego wynikającego z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali – i żadna praktyka naliczeniowa nie może tego zastąpić bez wyraźnej podstawy umownej.

Naliczanie zaliczek od użytkowników wyodrębnionych części nieruchomości wspólnej (w tym miejsc postojowych w halach garażowych) powinno być każdorazowo oparte na wyraźnej podstawie umownej lub wynikającej z uchwały, a stosowane stawki powinny wynikać z przyjętego planu gospodarczego. Decyzje o wysokości zaliczek dokumentowane w formie uchwał podjętych przez właścicieli stanowią dla zarządcy niezbędną ochronę w razie sporu. Zarządca powinien przy tym prowadzić odrębną ewidencję kosztów generowanych przez halę garażową, tak aby możliwe było precyzyjne wykazanie, jakie wydatki są przypisywane użytkownikom tej części nieruchomości wspólnej, a jakie obciążają ogół właścicieli.

W razie zgłoszenia przez właściciela wniosku o poddanie pod głosowanie uchwały zmieniającej zasady rozliczeń, zarządca powinien przed podjęciem jakichkolwiek kroków dokonać analizy, czy proponowana zmiana jest w ogóle dopuszczalna w trybie uchwały – czy też wymaga zawarcia nowej umowy przez wszystkich właścicieli. Działanie bez tej weryfikacji może narażać wspólnotę na realne ryzyko prawne.

Wreszcie, w przypadku pojawienia się wątpliwości co do interpretacji postanowień umowy *quoad usum* lub co do legalności proponowanych rozwiązań, zarządca powinien bez zbędnej zwłoki zasięgnąć opinii prawnej. Koszt takiej opinii będzie zazwyczaj niższy niż koszty ewentualnego postępowania sądowego.

Umowa *quoad usum* wprowadza pewność i skutecznie zapobiega sporom dotyczącym użytkowania. Jej prawidłowa interpretacja i stosowanie przez zarządcę jest zatem kluczowym elementem sprawnego i zgodnego z prawem zarządzania nieruchomością wspólną. Zarządca, który rozumie mechanizmy prawne związane z podziałem *quoad usum* – w tym wiążący charakter tego podziału wobec każdorazowych nabywców lokali, obowiązek prawidłowej identyfikacji kosztów według miejsca ich powstawania oraz granice dopuszczalnego różnicowania obciążeń właścicieli – jest znacznie lepiej przygotowany do obrony interesów wspólnoty i unikania pułapek, które w tej materii zastawia praktyka. ■

# HYDROLINK ONLINE

## – kompletne rozwiązanie B METERS dla inteligentnego zarządzania mediami

W dobie rosnących kosztów energii i wody, precyzyjne opomiarowanie zużycia mediów jest niezwykle istotnym elementem nowoczesnego zarządzania nieruchomościami. Firma B METERS Polska opracowała kompleksowy system zdalnego odczytu – HYDROLINK ONLINE, który ułatwia sposób rozliczania zużycia mediów w budynkach wielolokalowych.

### Czym jest HYDROLINK ONLINE i dlaczego jest tak istotny dla zarządców?

HYDROLINK ONLINE to zaawansowany portal, stworzony do zdalnego odczytu danych z wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania. System umożliwia zdalny odczyt wszystkich urządzeń pomiarowych bez konieczności wchodzenia do poszczególnych lokali. Oprócz bieżących wskazań zużycia, portal dostarcza również szczegółowe informacje o stanach alarmowych, co pozwala na szybką reakcję w przypadku wykrycia nieprawidłowości.

### Technologia komunikacji

System HYDROLINK ONLINE opiera się na niezawodnej technologii radiowej wM-Bus, a także obsługuje komunikację w standardzie LoRaWAN, umożliwiając elastyczne dopasowanie do warunków budynkowych i środowiskowych.

### Struktura systemu HYDROLINK ONLINE

System składa się z kilku kluczowych komponentów:

- Urządzenia pomiarowe – wodomierze, ciepłomierze, podzielniki kosztów z wbudowanym modułem radiowym.
- Repeatery – zwiększające zasięg sygnału radiowego wewnątrz budynków.
- Koncentratory – sieciowe lub baterijne, zbierające dane i przesyłające je do portalu poprzez sieć GSM.
- Bramki LoRaWAN – alternatywny kanał komunikacji dla urządzeń z modułem LoRa.

Dane trafiają na portal [www.hydrolink.pl](http://www.hydrolink.pl), skąd mogą być przetwarzane i eksportowane (również przez API) do systemów zewnętrznych, np. rozliczeniowych czy smart home.

### Zaawansowane dane i alarmy diagnostyczne

Portal HYDROLINK ONLINE dostarcza szczegółowych danych w zależności od rodzaju urządzenia:



### Wodomierze

- Aktualne zużycie (litry)
- Analizy zużycia wody w lokalu, m. in. z porównaniem ze średnim zużyciem w budynku
- Historia wskazań
- Alarmy

### Ciepłomierze

- Zużycie energii cieplnej i chłodu
- Analizy zużycia jednostek w lokalu, m.in. z porównaniem ze średnim zużyciem w budynku
- Historia wskazań
- Alarmy

### Podzielniki kosztów ogrzewania

- Wskazania jednostek
- Średnie temperatury otoczenia
- Analizy zużycia jednostek w lokalu, m.in. z porównaniem ze średnim zużyciem w budynku
- Historia wskazań
- Alarmy

HYDROLINK ONLINE to nowoczesne narzędzie, które wspiera zarządców nieruchomości w codziennym zarządzaniu mediami, zwiększa efektywność rozliczeń i pozwala na szybsze reagowanie na potencjalne problemy. To nie tylko rozwiązanie technologiczne, to realna wartość dodana w zarządzaniu budynkiem.

# SKUTKI PODATKOWE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI NABYTEJ W DRODZE ZASIEDZENIA



**Aneta Mościcka**

prawnik

Momentem nabycia nieruchomości jest nabycie przez podatnika nieruchomości przez zasiedzenie, tj. 2005 rok. Planowana sprzedaż nieruchomości nie będzie stanowiła dla podatnika źródła przychodu i obowiązku zapłaty PIT, ponieważ sprzedaż nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

**W** sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji podatkowej z 9 lutego 2026 r. (sygn. 0114-KDIP3-1.4011.1021.2025.1.MS2) **podatnik planuje sprzedaż na rzecz spółki z o.o. należącej do niego działkę.** Podpisał ze spółką umowę przedwstępną sprzedaży, po której zostanie zawarta umowa przyrzeczona (końcowa) sprzedaży działki.

## Stan faktyczny nieruchomości nabytej w drodze zasiedzenia

Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i zabudowana jest murem murem domem o powierzchni użytkowej 105 mkw. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej i jest ogrodzona.

Podatnik **nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie. Władał nią i wykorzystywał do własnych celów mieszkaniowych nieprzerwanie od dnia objęcia jej w posiadanie z dniem 13 czerwca 1975 r.** Murem dom na terenie nieruchomości w momencie zakupu w 1973 r. miał powierzchnię 45 mkw. W trakcie biegu zasiedzenia podatnik własnymi siłami rozbudował dom dla celów mieszkaniowych własnych i swojej rodziny. W momencie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 14 czerwca 2005 r. powierzchnia użytkowa murem budynku mieszkalnego wynosiła 105 mkw. i od roku 2005 pozostaje niezmienna. Rozbiórka domu rozpocznie się po sprzedaży nieruchomości przez podatnika i zrobi to spółka (nabywca).

Podatnik nie był i nie jest zarejestrowanym, czynnym podatnikiem VAT. Nieruchomość nie została nabyta przez podatnika w ramach prowadzonej działalności gospodarczej ani nie została nabyta do celów działalności gospodarczej. **Nieruchomość w żadnym okresie jej posiadania nie stanowiła majątku przedsiębiorstwa** ani jego zorganizowanej części i nie była wprowadzona do ewidencji środków trwałych.

Po nabyciu domu w drodze zasiedzenia podatnik kilka razy wynajmował dwa pokoje w domu. Wynajem części nieruchomości na cele mieszkaniowe podlegała zwolnieniu od podatku od to-

warów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT. Pieniądże uzyskane z wynajmu podatnik przeznaczał na swoje potrzeby prywatne.

Ponadto, od 1 lutego 2015 r. do chwili obecnej podatnik wynajmuje blaszane kontenery postawione na działce. Kontenery w ilości 4 sztuk podatnik zakupił dla własnych potrzeb prywatnych w celu parkowania w nich samochodu oraz składowania przedmiotów o charakterze osobistym.

Podatnik nie stosował żadnych form ogłoszeń, ani nie podejmował żadnych działań marketingowych w celu sprzedaży nieruchomości. Nie korzystał również z usług pośrednika nieruchomościowego lub doradcy transakcyjnego. **Przed zawarciem umowy przedwstępnej podatnik nie podejmował żadnych czynności zwiększających wartość nieruchomości.** Uzyskane środki z tytułu sprzedaży nieruchomości podatnik przeznaczy na własne potrzeby prywatne.

Podatnik nie prowadził i nie prowadzi działalności gospodarczej związanej w obrotem nieruchomościami, w zakresie usług deweloperskich lub innych tego rodzaju usług o zbliżonym charakterze. Podatnik nie posiada żadnych innych nieruchomości, poza nieruchomością, której dotyczy transakcja. Nie planuje również zakupu innych nieruchomości celem odsprzedaży albo wynajmu.

Spółka oświadczyła, że zamiarem gospodarczym, którego urzeczywistnieniu ma służyć nabycie nieruchomości, jest realizacja na niej inwestycji, polegającej na budowie budynku wielomieszkaniowego, o powierzchni użytkowej mieszkań przeznaczonych do sprzedaży (PUM) wynoszącej co najmniej 1460 mkw.

Podatnik chciał wiedzieć, **czy przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości w ramach planowanej transakcji powinien zostać zakwalifikowany jako przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości** oraz zważywszy na upływ pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości, nie będzie podlegał opodatkowaniu w myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

**W ocenie podatnika przychód** uzyskany ze sprzedaży w ramach planowanej transakcji powinien zostać zakwalifikowany jako przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości oraz zważywszy na upływ pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości, **nie będzie podlegał opodatkowaniu** w myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

W rezultacie, jeżeli sprzedaż nieruchomości nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości, to przychód z tego zbycia nie będzie podlegał opodatkowaniu.

## KIS: stanowisko podatnika prawidłowe

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatnika za prawidłowe. W uzasadnieniu interpretacji urząd podatkowy wskazał, że dla uznania określonej działalności za działalność gospodarczą, konieczne jest m.in. łączne spełnienie trzech warunków: po pierwsze, dana działalność musi być działalnością zarobkową, po drugie, działalnością wykonywaną w sposób



zorganizowany oraz, po trzecie, działalność ta musi być wykonywana w sposób ciągły.

Planowana przez podatnika sprzedaż nieruchomości będzie stanowić rozporządzanie majątkiem prywatnym.

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c) ustawy o PIT, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment ich nabycia.

Momentem nabycia nieruchomości jest nabycie przez podatnika nieruchomości przez zasiedzenie, tj. 2005 rok. Zatem termin, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, należy liczyć od końca 2005 r.

W omawianej sprawie okres pięciu lat, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT upłynął z dniem 31 grudnia 2010 roku.

Na skutek tego planowana sprzedaż nieruchomości nie będzie stanowiła dla podatnika źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, ponieważ sprzedaż nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie. W konsekwencji, nie będzie na podatniku ciążył obowiązek zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych z tego tytułu.

**Interpretacja podatkowa Dyrektora  
Krajowej Informacji Skarbowej z 9 lutego 2026 r.  
(sygn. 0114-KDIP3-1.4011.1021.2025.1.MS2)**

# OPODATKOWANIE CIT DOCHODU SPÓŁDZIELNI ZE SPRZEDAŻY ŚWIADECTW EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ



**Aneta Mościcka**

prawnik

Dochód spółdzielni mieszkaniowej uzyskany ze zbycia świadectw efektywności energetycznej nie stanowi dochodu ze źródła jakim jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi i nie jest zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT – uznał dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

**W** sprawie rozpoznanej przez dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z 21 stycznia 2026 r. (sygn. 0114-KDIP2 1.4010.674.2025.1.MR1) podatnik (spółdzielnia mieszkaniowa) złożył wniosek o wydanie interpretacji podatkowej. We wniosku wskazał, że **chcąc uzyskać oszczędności energetyczne spółdzielnia postanowiła przeprowadzić modernizację systemu centralnego ogrzewania polegającą na:**

- montażu wielofunkcyjnych termostatycznych zaworów cyrkulacyjnych oraz uzupełnieniu izolacji na instalacji ciepłej wody,
- montażu przygrzejnikowych zaworów termostatycznych, uzupełnieniu i częściowej wymianie instalacji na orurowaniu w nieogrzewanych częściach piwnic,
- montażu podzielników kosztów.

Przyjęte przez spółdzielnię rozwiązania miały na celu uzyskanie lepszej efektywności energetycznej w ramach prowadzonej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. **Osiągnięte oszczędności pozwoliły na pozyskanie zbywalnych praw majątkowych** na mocy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej. **Prawa te (białe certyfikaty) zostały sprzedane. Pieniądze z tych praw** są związane z działalnością gospodarki zasobami miesz-

kaniowymi spółdzielni. Będą **przeznaczone**, (po dokonaniu podziału dochodu za 2025 r. przez Walne Zgromadzenie Członków) **na zwiększenie funduszu remontowego** zasobów mieszkaniowych, w których te prawa powstały. Wpłyne to na poprawę ich stanu technicznego.

Spółdzielnia mieszkaniowa chciała wiedzieć, **czy dochód uzyskany ze zbycia świadectw efektywności energetycznej jako nierozzerwalnie związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z podatku dochodowego** od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Według podatnika, dochód uzyskany ze zbycia świadectw efektywności energetycznej jako nierozzerwalnie związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT.

## KIS: stanowisko podatnika za nieprawidłowe

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatnika za nieprawidłowe. W uzasadnieniu interpretacji wskazał, że zgodnie z art. 1 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych **zwolnione od podatku są dochody** spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, społecznych inicjatyw mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego, samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz społecznych agencji najmu, uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – **w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów**, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

**Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają dochody:**

- uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które nie zostały przeznaczone na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz



- • uzyskane z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, nawet wówczas, gdy zostaną przeznaczone na utrzymanie tych zasobów mieszkaniowych.

W języku potocznym, pojęcie „gospodarka” oznacza dysponowanie i zarządzanie czymś. „Zasób” zaś, to m.in. pewna nagromadzona ilość czegoś. Natomiast pojęcie „mieszkanie” jest równoznaczne w swojej treści z pomieszczeniem, w którym się mieszka.

Ze zwolnienia nie będą natomiast korzystały dochody otrzymane z innych źródeł niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, nawet jeśli zostaną przeznaczone na utrzymanie tych zasobów; nie spełniony bowiem będzie jeden z kumulatywnych warunków wskazanych w art. 17 ust. 1 ustawy o CIT.

### KIS: To nie są dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Dyrektor KIS uznał, że uzyskane przez spółdzielnię mieszkaniową pieniądze uzyskane ze zbycia świadectw efektywności energetycznej, nie stanowią dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nie są bowiem dochodem związanym z lokalami, pomieszczeniami, obiektami, urządzeniami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe – przychodami uzyskanymi bezpośrednio z tytułu korzystania z zasobów mieszkaniowych (opłaty, czynsze, wpłaty na fundusz remontowy itd.). Nie pozostają również w związku z podstawowym celem spółdzielni mieszkaniowych, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.

Skoro podmioty prowadzące działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej, będące adresatem art. 17 ust. 1 pkt 44 usta-

wy o CIT (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, stowarzyszenia budownictwa społecznego, samorządowe jednostki organizacyjne, społeczne agencje najmu), są tylko jedną z wielu kategorii podmiotów mogących starać się o pozyskanie świadectw efektywności energetycznej, to **dochodów związanych z działalnością objętą unormowaniem ustawy o efektywności energetycznej nie można utożsamiać z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.**

Dochód spółdzielni mieszkaniowej z tytułu przeniesienia praw majątkowych i innych praw wynikających ze świadectw efektywności energetycznej, o których mowa we wniosku, jest dochodem ze sprzedaży praw majątkowych, a nie z zasobów mieszkaniowych.

Po wpisaniu świadectwa na konto podmiotu, który zrealizował przedsięwzięcie proefektywnościowe, świadectwo otrzymuje prawa majątkowe. Prawa te są towarem giełdowym i są zbywalne. **Zatem, w przypadku nabycia i zbycia w obrocie giełdowym białych certyfikatów, spółdzielnia mieszkaniowa (nie dopuszczona do zawierania transakcji giełdowych) nie ma prawa do zwolnienia od podatku dochodowego od osób prawnych** na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT. Nie ma znaczenia, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży tych praw będą przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, ponieważ dochód spółdzielni pochodzi ze zbycia praw majątkowych, a nie ze źródła jakim jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

***Decyzja dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z 21 stycznia 2026 r. (sygn. 0114-KDIP2 1.4010.674.2025.1.MR1)***

## OPODATKOWANIE PIT UMOWY DOŻYWCIA



**Aneta Mościcka**

prawnik

Planowane zbycie nieruchomości na podstawie umowy ożywocie nie będzie skutkowało obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego. Przeniesienie własności nastąpi po upływie 5 lat od końca lat kalendarzowych, w których nastąpiło nabycie własności/udziału we własności nieruchomości przez spadkodawczynię podatnika (matkę i siostrę) – uznał dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

**W** sprawie rozpoznanej przez dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 30 stycznia 2026 r. (sygn. 0112-KDSL1-1.4011.763.2025.1.MW) podatnik jest właścicielem domu, który uzyskał domu w drodze spadku po matce zmarłej w 2005 r. i po siostrze, zmarłej w marcu 2025 r. Siostra swój udział w nieruchomości nabyła w drodze spadku po matce w dniu jej śmierci, tj. w 2005 roku.

Następnie podatnik uregulował stan prawny nieruchomości w 2025 roku (uzyskując odpowiednie akty poświadczenia dziedziczenia/postanowienia sądu po obu zmarłych) i w 2025 roku został ujawniony w księdze wieczystej jako jedyny właściciel. Nierucho-

mość nie była i nie jest wykorzystywana przez podatnika w pozarolniczej działalności gospodarczej.

Podatnik zamierza w najbliższym czasie przenieść własność całej opisanej nieruchomości na syna na podstawie umowy ożywocie (zgodnie z art. 908 Kodeksu cywilnego). W zamian za przeniesienie własności, syn podatnika zobowiąże się do zapewnienia dożywotniego utrzymania. Planowane zbycie nastąpi przed upływem 5 lat podatkowych od daty śmierci siostry podatnika (ostatniej spadkodawczyni), ale po upływie ponad 5 lat od daty faktycznego nabycia nieruchomości przez obie spadkodawczynie.

**Podatnik chciał wiedzieć, czy przeniesienie własności nieruchomości w drodze umowy ożywocie będzie skutkowało powstaniem obowiązku zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych (19%).**

Zdaniem podatnika, planowane zawarcie umowy ożywocie nie będzie skutkowało powstaniem obowiązku zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych. Zgodnie z art. 924 i art. 925 Kodeksu cywilnego spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku (śmierci spadkodawcy). Wpis do księgi wieczystej ma w tym zakresie charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. Oznacza to, że podatnik wraz z siostrą nabył swoje udziały w nieruchomości w 2005 roku, w momencie śmierci matki.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o PIT, okres 5-letniej karencji liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości przez spadkodawcę. Zatem dla całej nieruchomości upłynął 5-letni okres, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy o PIT. Zbycie nieruchomości w drodze umowy ożywocie nie rodzi obowiązku podatkowego. **Umowa ożywocie ze swej**



istoty (wymiana nieruchomości za dożywotnią opiekę o charakterze losowym) **nie generuje przychodu pieniężnego podlegającego opodatkowaniu** w momencie jej zawarcia, o czym mowa w art. 19 ust. 1 ustawy o PIT.

### Przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatnika za prawidłowe. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT źródłem przychodów jest odpłatne zbycie:

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

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej. Zatem **decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu przychodu ma moment i sposób nabycia tej nieruchomości.**

Do wyliczenia pięcioletniego okresu, od którego uzależnione jest opodatkowanie sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych nabytych w drodze spadku, wliczany jest zatem nie tylko okres posiadania nieruchomości (praw majątkowych) przez spadkobiercę, który sprzedaje nieruchomość (udział w nieruchomości), ale także okres posiadania nieruchomości (praw majątkowych) przez spadkodawcę. Jeżeli od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości bądź nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę, do momentu odpłatnego zbycia nieruchomości (praw majątkowych) przez spadkobiercę upłynęło 5 lat – to sprzedaż nie podlega opodatkowaniu.

Podatnik zamierza przenieść własność domu na syna w ramach umowy dożywocia. W zamian za przeniesienie własności syn podatnika zobowiąże się do zapewnienia dożywotniego utrzymania.

Zatem **pięcioletni okres**, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT w związku z art. 10 ust. 5 ustawy o PIT **należy liczyć od końca lat, w których nastąpiło nabycie własności/udziału we własności domu przez spadkodawczynię** podatnika. Skoro matka podatnika nabyła własność nieruchomości w 1979 r., a siostra udział we własności tej nieruchomości w 2005 r. (w chwili śmierci matki), to pięcioletni okres w obu przypadkach upłynął.

Planowane zbycie nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie nie będzie skutkowało obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego. Przeniesienie własności nastąpi po upływie 5 lat od końca lat kalendarzowych, w których nastąpiło nabycie własności/udziału we własności nieruchomości przez spadkodawczynię podatnika (matkę i siostrę). Tym samym, przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy dożywocia nie będzie stanowiło źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT.

*Decyzja dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 30 stycznia 2026 r. (sygn. 0112-KDSL1-1.4011.763.2025.1.MW)*

## SKUTKI PODATKOWE UMOWY ZAMIANY MIESZKANIA



**Aneta Mościcka**

prawnik

Dokonana przez podatniczkę w 2025 r. sprzedaż mieszkania, w drodze zamiany stanowi dla podatniczki źródło przychodów podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Do sprzedaży doszło bowiem przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie mieszkania – uznał dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

**W** sprawie rozpoznanej w interpretacji Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 2 stycznia 2026 r. (sygn. akt 0113-KD IPT2-2.4011.982.2025.1.KK) podatniczka otrzymała w 2011 r. w formie darowizny od rodziców mieszkanie o powierzchni 63,1 mkw.

Brat podatniczki w 2008 r. otrzymał w formie darowizny mieszkanie od babci o powierzchni 52,54 mkw. (wraz z przynależną piwnicą).

W 2023 r. razem z bratem w drodze aktu zamiany **podatniczka i jej brat wymienili się mieszkaniami**. Brat, w ramach wymiany, przekazał podatniczce swoje mieszkanie o pow. 52,54 mkw. (wraz z przynależną piwnicą), a podatniczka przekazała bratu swoje mieszkanie o pow. 63,1 mkw. W akcie notarialnym oświadczyli, że wartość rynkowa mieszkania o pow. 52,54 mkw. to kwota 250 000 zł, a wartość rynkowa mieszkania o pow. 63,1 mkw. – to kwota 350 000 zł. W akcie notarialnym oświadczyli również, że zamiana mieszkań następuje bez dopłat i nie będą mieli w przyszłości względem siebie z tytułu tej umowy żadnych roszczeń.

**Po umowie zamiany, w 2025 r. podatniczka sprzedała mieszkanie** o powierzchni 52,54 mkw. (z przynależną piwnicą), które otrzymała po zamianie z bratem (sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat od umowy zamiany) za kwotę 250 000 zł.

Podatniczka chciała wiedzieć, **czy ma obowiązek zapłacić podatek dochodowy** od osób fizycznych ze sprzedaży mieszkania. Chciała też wiedzieć, czy może zastosować koszty uzyskania przychodu w kwocie 250 000 zł.

W ocenie podatniczki nie powinna płacić podatku od sprzedaży mieszkania (sprzedaż przed upływem 5 lat), nie musi też wykazywać, że kwotę otrzymaną za sprzedaż mieszkania przeznaczy na własny cel mieszkaniowy, ponieważ jest to nabycie. W związku ➤

ku z nabyciem, dokonana zapłaty swoim mieszkaniem. W podatku dochodowym zamianę traktuje się jak sprzedaż nieruchomości.

### KIS potwierdza stanowisko podatkowiczki

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatkowiczki za prawidłowe. W uzasadnieniu interpretacji wskazał, że **opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.**

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)–c) ustawy o PIT źródłem przychodów jest odpłatne zbycie:

- nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

### Interpretacja przepisu i uzasadnienie

Przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, **jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości**, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw **nastąpi po upływie pięciu lat**, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – **nie jest źródłem przychodu** w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT. Tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zgodnie z art. 155 Kodeksu cywilnego umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości

oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. W myśl art. 603 Kodeksu cywilnego, przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie do przeniesienia własności innej rzeczy. Do zamiany stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży.

Użyty w przepisie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT termin „**nabycie**”, oznacza każde przeniesienie na nabywcę własności rzeczy w ramach spadku, innej jednostronnej czynności, na podstawie aktu prawnego, umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości. Tak więc **jednym ze sposobów nabycia nieruchomości jest nabycie własności nieruchomości w drodze zamiany**. Tym samym, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) nabytej uprzednio w drodze zamiany, datą, od której należy liczyć okres pięcioletni, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT jest rok, w którym dokonano zamiany nieruchomości (lokalu mieszkalnego).

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej stwierdził, że dokonana przez podatniczkę w 2025 r. sprzedaż mieszkania, w drodze zamiany stanowi dla niej źródło przychodów, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ do sprzedaży doszło przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lokalu mieszkalnego.

Od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy o PIT podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

W przypadku, gdy sprzedaż mieszkania nastąpiła za kwotę niższą niż jego nabycie to nie wystąpi dochód, bowiem przychód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nie będzie wyższy od kosztów uzyskania przychodu. W takim przypadku **podatniczka nie ma obowiązku do zapłaty podatku dochodowego** od osób fizycznych z tytułu tej sprzedaży.

Natomiast, w sytuacji sprzedaży lokalu mieszkalnego przed upływem pięcioletniego okresu, podatniczka ma obowiązek złożenia zeznania podatkowego w wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym (PIT-39), w myśl art. 45 ust. 1a pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

*Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 2 stycznia 2026 r. (sygn. akt 0113-KD IPT2–2.4011.982.2025.1.KK)*

**W PRZYPADKU, GDY SPRZEDAŻ  
MIESZKANIA NASTĄPIŁA  
ZA KWOTĘ NIŻSZĄ NIŻ  
JEGO NABYCIE TO  
NIE WYSTĄPI DOCHÓD.**





*prowadząca:*  
**Eugenia Śleszyńska**

**SZKOLENIE ONLINE**

**Termin: 25 maja 2026 r.**  
**Czas trwania: 9.00-14.00**  
**Program i zapisy:**  
[szkolenia.administrator24.info](mailto:szkolenia.administrator24.info)

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

promocja



# 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**

# CZY ROZBIÓRKA DACHU MOŻE OBNIŻYĆ PODATEK?

Czy można zwolnić z podatku od nieruchomości obiekty, które przy rozbiórce lub przebudowie są pozbawione dachu na dłużej lub na stałe? Przywołujemy wybrane interpretacje podatkowe.

Jedna z firm we Wrocławiu planowała długotrwałą rozbiórkę należącego do niej budynku. Chciała całkowicie usunąć dach, dokumentując to wpisem do dziennika budowy. Zdaniem właściciela pozbawiony dachu obiekt nie staje się budowlą (w rozumieniu ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych), a to oznacza, że nie powstaje nowy obowiązek podatkowy. Prezydent Wrocławia przyznał spółce rację i potwierdził to w wydanej interpretacji (WPO-D-NT.310.1.1.2025.PR).

Orzecznictwo potwierdza, że dach to niezbędny element definicji budynku: jego brak oznacza, że obiekt przestaje być budynkiem w rozumieniu ustawy podatkowej. Wyraźnie jednak różni się częściowe usunięcie lub zły stan dachu (co nie usuwa obowiązku podatkowego) od trwałego i całkowitego demontażu, który faktycznie zwalnia od opodatkowania.

## Przebudowa kamienicy w Krakowie

W Krakowie miasto odmówiło jednemu z inwestorów, który zaplanował roczną przebudowę kamienicy, zwolnienia na ten czas z opodatkowania, mimo że z budynku miał zniknąć dach. Deweloper chciał złożyć nową deklarację podatkową bez powierzchni pozbawionej przykrycia (w praktyce chciał wyłączyć z opodatkowania przebudowywany obiekt). Inwestor zapytał urząd miasta czy podstawa opodatkowania powinna ulec zmniejszeniu o część powierzchni użytkowej budynku, która nie spełnia przesłanek uznania jej za obiekt podlegający opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Wyjaśniał, że w przypadku przebudowy kamienicy w ten sposób, że nie będzie w niej przegród budowlanych oraz dachu, straci ona przymioty budynku. W rezultacie miałyby zniknąć podstawa do opodatkowania.

Urzednicy nie wydali zgody. W interpretacji zawarto argumentację, że sama procedura przebudowy nie zakłada, że budynek przestanie istnieć. Nie ulega wątpliwości, że jeżeli jest taka konieczność, w trakcie przebudowy inwestor może czasowo rozebrać czy to dach, czy to ściany, czy też inne elementy konstrukcyjne w celu ich wymiany, remontu bądź dokonania stosownych przeróbek odpowiadających zaplanowanej przebudowie. Jednak przebudowa zakłada prowadzenie robót budowlanych na istniejącym budynku i nie zakłada jego likwidacji. Efektem przebudowy nie będzie także powstanie nowego budynku, co do którego dopiero powstanie obowiązek podatkowy (interpretacja z 12 kwietnia 2022 roku [PD-03-4.3120.8.2.2022.GK]).

## Uszkodzony dach

Inwestorzy zastanawiają się, czy jeżeli dach ulegnie częściowemu uszkodzeniu i przestanie w pełni spełniać swoje funkcje

ochronne, to obiekt przestanie spełniać definicję budynku z uwagi na brak spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w ustawie. W orzecznictwie ukształtowała się linia, zgodnie z którą dopiero całkowite i trwałe pozbawienie obiektu budowlanego dachu powoduje, że przestaje być on budynkiem. Z powyższego wynika, że budynek posiada dach do momentu jego całkowitego usunięcia, demontażu lub rozbiórki. Potwierdza to wyrok NSA z dnia 31 stycznia 2025 roku (III FSK 1002/23), w którym sędziowie uznali, że uszkodzenie lub częściowe usunięcie dachu nie oznacza, że dany obiekt jego nie posiada (a przez to przestaje być budynkiem w rozumieniu ustawy podatkowej).

Ekspert zwraca uwagę, że podatek od nieruchomości jest podatkiem rozliczanym w okresach miesięcznych. Oznacza to, że z perspektywy istnienia obowiązku podatkowego, kwalifikacji do danej kategorii przedmiotu opodatkowania lub wyboru właściwych stawek podatku, należy zawsze ustalić stan faktyczny istniejący w danym miesiącu. Organy podatkowe, a czasem też sądy, pomijają tę ważną kwestię. Na przykład, fakt

wykorzystywania gruntu do działalności gospodarczej przez kilka miesięcy w roku przy działalności sezonowej ma, zdaniem niektórych gmin, powodować opodatkowanie tego gruntu maksymalną stawką podatku od nieruchomości przez cały rok. Podobnie niektóre urzędy nie akceptują faktu, że przez jakiś czas budynek nie posiadał dachu, w związku z czym, okresowo, przestał spełniać definicję budynku. Problem występuje też w przypadku sporów o opodatkowanie budynków, w których w okresie pande-

mii COVID-19 z przyczyn prawnych nie można było prowadzić działalności gospodarczej. Sądy co do zasady odmawiają uznania tego faktu i zastosowania niższych stawek podatku nawet w krótkich okresach, kiedy przepisy nie pozwalały na prowadzenie biznesu hotelowego czy gastronomicznego.

## Nietypowe zadaszania

Budynek to (w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane) obiekt budowlany, który ma być trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadać fundament i dach. Inwestorzy szukają okazji, aby unikać płacenia. Jedna z firm w Siedlcach na plac pomiędzy magazynem a halą produkcyjną rozciągnęła dach mający chronić przed deszczem pracowników i jeżdżące tam wózki widłowe. W pytaniu do siedleckich urzędników firma sugerowała, że taki daszek nie powoduje powstania obowiązku podatkowego. Miasto jednak uznało (interpretacja z 15 września 2022 roku, F-RP.3120.11.47.2022), że takie zadaszanie już tworzy budynek.

W Lesznie zaś jedna ze spółek zapytała o opodatkowanie tymczasowego zadaszania nad boiskiem. W odpowiedzi (interpretacja z 10 września 2018 roku, FP. 310.1.X.2018.ML) magistrat uznał, że nie jest to budowa, więc nie podlega opodatkowaniu na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1991 r.

za: prawo.pl

**DOPIERO CAŁKOWITE  
I TRWAŁE POZBAWIENIE  
OBIEKTU BUDOWLANEGO  
DACHU POWODUJE,  
ŻE PRZESTAJE BYĆ ON  
BUDYNKIEM.**



# RENOWACJA STARYCH DACHÓW W BLOKACH

Nawet jeśli dach ma swoje lata, nie zawsze konieczna jest jego wymiana. Tańszym i równie skutecznym rozwiązaniem może okazać się remont.

**D**ach jest w szczególności narażony na działanie czynników atmosferycznych. W przypadku dachów płaskich wraz z upływem lat możemy zauważyć pewne nieszczelności. Szczególnym przypadkiem są kilkudziesięcioletnie dachy z lat PRL-u, które były budowane w niekontrolowany sposób. Pokrywa- no materiałami różnej jakości, najczęściej tradycyjnymi papami bez dodatków modyfikujących, które szybko ulegały uszkodzeniom.

W latach 60. i 70. XX wieku uważano, że pustka powietrzna jest dobrym izolatorem, więc często rezygnowano z ocieplenia lub stosowano wyłącznie warstwę żużlu, supremy albo gliny wymieszanej z trocinami. Rzadko sięgano także po paroizolację, której funkcją jest zapobieganie zawilgoceniu warstwy termoizolacyjnej (co mogłoby doprowadzić do utraty jej właściwości cieplnych).

Konsekwencją pomijania części warstw izolacyjnych oraz stosowania niskiej jakości materiałów jest stan, w którym dachy powstałe w okresie PRL-u znajdują się obecnie. Po latach użytkowania najczęściej wymagają remontu.

Jeśli ich izolacja jest uszkodzona na całej powierzchni, niestety trzeba usunąć stare pokrycie do podstawy betonowej. Spękania, zawilgocenie czy pęcherze powietrza powodują, że renowacja nie zapewni trwałości zamocowania nowego pokrycia. Gdy to stare składa się z kilku warstw starej papy także należy je wymienić. Tak samo jest w sytuacji, gdy podłoże wymaga osuszenia lub remontu.

## Dach płaski z odpowiednim kątem nachylenia

Aby woda deszczowa czy roztopowa mogła swobodnie spływać z dachu płaskiego, musi być zachowany odpowiedni spadek, wynoszący około 1,5–2%. Miejsca z zalegającą wodą oznaczają, że kąt nachylenia jest nieprawidłowy. Kąt może ulec zmianie z powodu zapadnięcia się warstw, zgrubień papy czy ugięcia konstrukcji.

Przed rozpoczęciem prac hydroizolacyjnych należy zweryfikować spadek. Jeżeli trzeba ukształtować go na nowo, można wykonać zbrojoną wylewkę betonową. Przed jej wylaniem dobrze jest usunąć kilka warstw starej papy, żeby nie obciążyć zbyt mocno stropu. Taki sposób postępowania sprawdzi się przy stropodach wentylowanych.

Na dachach niewentylowanych można wykonać opisaną wylewkę lub gdy wykonywane jest ocieplenie, ułożyć docięty materiał termoizolacyjny (np. styropian, twarda wełna mineralna) na starym wyrównanym pokryciu.

## Hydroizolacja dachów – tradycyjna albo odwrócona

Wyróżnia się na dwa podstawowe sposoby hydroizolacji dachów płaskich – metodę tradycyjną i metodę odwróconą. Tradycyjna polega na wykonaniu konstrukcji dwuwarstwowej (dolna warstwa – izolacja cieplna, górna – izolacja przeciwwodna).

Górną warstwę tworzy się z materiałów bitumicznych, zabezpieczających całą powierzchnię dachową przed ewentualnym zalaniem.

Przy metodzie odwróconej izolacja znajduje się na wierzchu, zabezpieczając tym samym warstwę ochronną przed szkodliwymi czynnikami klimatycznymi i uszkodzeniami mechanicznymi. Taki sposób postępowania jest stosowany m.in. przy wykonywaniu ogrodu na dachu budynku.

Nie zawsze trzeba zrywać stare pokrycie – papa może pozostać na dachu, jeżeli bąble i wydęcia są nieliczne, a warstwa termoizo-

lacyjna nie jest mokra ani zawilgocona. Należy wysuszyć zniszczone miejsca i załatać je za pomocą łat z papy podkładowej termozgrzewalnej. W następnym kroku na dach może zostać nałożona jedna lub dwie warstwy nowego pokrycia.

## Sposoby uszczelniania dachu

Na rynku nie brakuje produktów służących do naprawy dachu. To m.in. papy, powłoki bitumiczne, oraz membrany. Do hydroizolacji dachów płaskich wykorzystuje się najczęściej papy polimerowo-bitumiczne. Są one zbudowane z wkładów nośnych, połączonych z warstwami polimerowego bitumu. Stosuje się zwykle podkładową oraz nawierzchniową warstwę papy. Obie warstwy muszą być ze sobą zgrzane lub sklejone. Istnieją także systemy z papą jednowarstwowego krycia.

### • Stary dach, nowa papa

Do izolacji starych dachów płaskich można wykorzystać papy termozgrzewalne modyfikowane SBS na osnowie z włókniiny poliestrowej. Dzięki osnowie papa jest wytrzymała na rozciąganie i ruchy termiczne. Na rynku dostępne są także papy na osnowie z tkaniny szklanej. Będą dobrym wyborem, gdy podłoże jest stabilne, ponieważ są mniej elastyczne.

W przypadku dachów niewentylowanych warto zdecydować się na papę z wbudowanym systemem wentylacji podłoża, papę perforowaną lub uzupełnioną kominkami wentylacyjnymi.

### • Powłoki bitumiczne

Do renowacji pokryć bitumicznych można wykorzystać lepiki bitumiczne na bazie rozpuszczalników organicznych, przeznaczone do stosowania na zimno. Masę nanosi się pędzlem, szpachlą lub przez natrysk na oczyszczone i zabezpieczone wcześniej podłoże. Przed nałożeniem nowej powłoki należy także naprawić uszkodzenia – stosując łaty z kawałków papy. Lepiki można wykorzystać do przyklejania papy oraz tworzenia bezspoinowych pokryć dachowych.

Do renowacji dachów płaskich ze starą papą stosuje się także emulsje bitumiczne na bazie wody modyfikowane elastomerowo (gumy w płynie). Po nałożeniu tworzą one jednorodną, bezszwową i trwałą powłokę. Gumy w płynie nakłada się na zimno – ręcznie lub maszynowo.

### • Płynne membrany

Kolejną grupą produktów, którą można wykorzystać do hydroizolacji dachów płaskich są płynne membrany na bazie żywic poliuretanowych. Na starą papę nakłada się wałkiem lub natryskuje.

Uzyskana powłoka jest bezszwowa, elastyczna, odporna na czynniki mechaniczne, chemiczne i eksploatacyjne (promieniowanie UV, wysokie oraz niskie temperatury – od -40 do +90°C, stojącą wodę).

Warto także zwrócić uwagę na membrany stosowane w technologii chłodnego dachu. Charakteryzują się one wysokimi parametrami refleksyjności promieni słonecznych. To sprawia, że latem w pomieszczeniach pod dachem jest chłodniej, co pozwala np. obniżyć koszty klimatyzacji.

Na rynku jest dostępnych wiele nowoczesnych produktów pozwalających skutecznie wyremontować stary stropodach. Wybór dobrej jakości materiałów hydroizolacyjnych to jedno. Równie ważne jest profesjonalne przeprowadzenie remontu i dbałość o szczegóły na każdym z jego etapów. Dlatego warto poprzedzić renowację profesjonalną oceną stanu dachu. Pozwoli to uniknąć błędów podczas prac, a także zaoszczędzić pieniądze i czas, których wymagają poprawki.

Oprac. red.

# NOWOCZESNA HYDROIZOLACJA, KTÓRA ŁĄCZY INNOWACJĘ I EKOLOGIĘ



Nowoczesne budownictwo nie szuka już wyłącznie szczelności. Dziś liczy się również trwałość, energooszczędność i rozwiązania, które realnie wpływają na komfort użytkowania budynku oraz środowisko. Właśnie dlatego coraz większą popularność zdobywają zaawansowane membrany płynne nowej generacji, takie jak **LASTOFLEX ST** od Canada Systems.

To jednoskładnikowa membrana dachowa na bazie silanów, która po utwardzeniu tworzy elastyczną, bezspoinową i całkowicie wodoodporną powłokę odporną na działanie czasu, promieni UV oraz stojącej wody. Bez użycia ognia, bez palników oraz bez skomplikowanych procesów montażowych. Szybsza aplikacja oznacza krótszy czas realizacji inwestycji i większy komfort pracy wykonawców.

#### **Dla Nowych Inwestycji:**

**Lekkość:** nie obciąża konstrukcji dachu tak jak kilka warstw papy  
**Szybkość oddania do użytku:** krótki czas schnięcia (12-24h) i łatwa aplikacja natryskowa.

**Ekologia:** produkt wpisuje się w standardy budownictwa pasywnego dzięki redukcji nagrzewania się budynków.

#### **Dla Istniejących Budynków (Renowacja):**

**Bez zrywania starej warstwy:** możliwość aplikacji bezpośrednio na starą papę lub beton, co drastycznie obniża koszty utylizacji.

**Łatwa naprawa:** nawet jeśli dojdzie do uszkodzenia mechanicznego, membranę można naprawić miejscowo w kilka minut.

**Natychmiastowa szczelność:** rozwiązuje problem przecieków tam, gdzie tradycyjne metody zawiodły.



**SRI 0,88**  
**KLASYFIKACJA ZGODNIE Z ETAG 005**  
**25 LAT ŻYWOTNOŚCI**



# JEGO NAJWIĘKSZĄ SIŁĄ JEST COŚ WIĘCEJ NIŻ SAMA HYDROIZOLACJA !

|                                         |                                                                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Innowacyjna technologia silanowa</b> | Membrana została opracowana z myślą o trwałości, ekologii i odporności na zmienne warunki atmosferyczne. |
| <b>Elastyczność nawet przy -40°C</b>    | Skutecznie mostkuje mikropęknięcia i pracuje razem z podłożem.                                           |
| <b>Bezspoinowa ochrona</b>              | Tworzy jednolitą membranę bez łączeń i miejsc potencjalnych przecieków.                                  |
| <b>Odporność na wodę stojącą i UV</b>   | Nie kredowieje, nie traci parametrów i zachowuje trwałość przez lata.                                    |
| <b>Paroprzepuszczalność</b>             | Pozwala dachowi „oddychać”, ograniczając ryzyko zawilgocenia konstrukcji.                                |
| <b>Bezpieczne rozwiązanie</b>           | Po pełnym utwardzeniu nie wydziela niebezpiecznych substancji.                                           |
| <b>System „ZIMNY DACH”</b>              | Odbija promieniowanie słoneczne, ograniczając nagrzewanie powierzchni dachowej.                          |
| <b>Większa efektywność energetyczna</b> | Niższa temperatura dachu poprawia komfort użytkowania budynku i wspiera energooszczędność.               |
| <b>Idealne pod fotowoltaikę</b>         | Jasna, refleksyjna powierzchnia wspiera wydajniejszą pracę paneli PV.                                    |
| <b>Szybka aplikacja</b>                 | Możliwość nakładania wałkiem, pędzlem lub natryskiem bezpowietrznym.                                     |

# AKTUALNOŚCI EKOLOGICZNE



**Helena Śpiewak**

sociolog i psycholog społeczny

Co nowego i ciekawego w polskim świecie eko? Czy nowe klasy energetyczne ułatwiają ocenę zużycia prądu przez elektryczne sprzęty domowe? Jaki wpływ na politykę ekologiczną może mieć Rada Klimatu i Środowiska powołana przez Prezydenta RP? Czy jesteśmy już eko? To pytania, na które próbuję znaleźć odpowiedź w poniższym tekście.

**N**a początek energooszczędność, wszak rosnące ceny energii sprawiają, że znacznie częściej zwracamy uwagę na klasy energetyczne sprzętów domowych. Nowe etykiety energetyczne pojawiają się nie tylko na lodówkach czy pralkach, ale także na smartfonach i tabletach. Co oznaczają poszczególne klasy i jak wpływają na nasze rachunki? Na sprzętach AGD i RTV od wielu lat umieszczane są etykiety z klasami energetycznymi.

Jedna literka może zmienić rachunek. Klasy energetyczne mają ułatwiać konsumentom porównywanie urządzeń i podejmowanie świadomych decyzji zakupowych. Od niedawna zamiast dawnych oznaczeń (A+++, A++, A+, A, B, C, D) mamy prostą skalę od A do G. Dzięki czytelniejszym oznaczeniom łatwiej można wybrać sprzęt, który zużywa mniej energii, co przekłada się na niższe rachunki i mniejszy negatywny wpływ na środowisko. Zmiany wynikają z unijnych przepisów i mają zachęcać producentów do tworzenia coraz bardziej efektywnych urządzeń. Nowe etykiety energetyczne (skala A–G) mają na celu łatwiejszą identyfikację energooszczędnych urządzeń. Klasa A (ciemnozielona) oznacza najwyższą efektywność, natomiast G (czerwona) – najniższą.

## Informacje o klasach energetycznych

Co oznacza klasa energetyczna? Jak czytać oznaczenia od A do G? Klasa energetyczna określa, ile prądu zużywa dane urządzenie podczas pracy. Etykieta energetyczna na produkcie informuje o jego efektywności, zużyciu energii i innych kluczowych parametrach. Dzięki niej szybko sprawdzimy, jak oszczędne jest urządzenie – im bliżej litery A, tym niższe zużycie prądu.

- **Skala A–G** (od 2021 r.) eliminuje mylące plusy, wprowadzając jednolitą skalę od A (najbardziej oszczędna) do G (najmniej oszczędna).
- **Wpływ na rachunki:** sprzęt z wyższej klasy energetycznej (A, B, C) w porównaniu z niższą (E, F, G) oznacza mniejsze zużycie prądu i niższe rachunki.
- **Nowe etykiety:** zawierają kod QR, informacje o zużyciu energii (kWh/100 cykli lub rocznie), o pojemności, zużyciu wody i poziomie hałasu.

Jak wyjaśnia serwis Rachuneo.pl, producenci muszą przeprowadzać standaryzowane testy zgodnie z normami UE. Wyniki tych testów decydują o przyznaniu określonej klasy, w skali od A do G. Każda grupa urządzeń ma własne kryteria oceny. Co wpływa na klasę energetyczną urządzenia? Kluczowe czynniki to:

- wydajność silnika i zastosowanych podzespołów,
- technologia wykonania,
- efektywność posiadanych programów,
- konstrukcja oraz izolacja urządzenia.

## Która klasa energetyczna jest najlepsza?

Wprowadzone zmiany mają dostarczyć informacji, które uwzględnią zarówno nasze oczekiwania, jak i możliwości portfela. Nie zawsze bowiem możemy sobie pozwolić na super energooszczędną pralkę czy lodówkę. Czasem idziemy na kompromis: nieco niższa wydajność ale dostępna cena. Zgodnie z nową skalą najlepsza – czyli najbardziej energooszczędna – jest klasa A (najwyższa efektywność energetyczna, najniższe zużycie prądu), a najmniej – klasa G (największe zużycie energii, negatywny wpływ na środowisko naturalne). Zobaczmy, przykładowo co oznacza klasa energetyczna D? W nowym systemie etykietowania oznacza umiarkowaną efektywność energetyczną (oznaczona na żółto). Jak tłumaczy serwis Rachuneo.pl, klasa D jest pośrednia, czyli urządzenia klasy D są mniej oszczędne niż klasy A–C, ale zużywają mniej energii niż E, F czy G. Klasa D stanowi zatem kompromis między niższą ceną, a umiarkowanymi kosztami eksploatacji. W nowych etykietach określających klasy energetyczne samo użycie energii jest najczęściej podawane w różnych jednostkach. Zależą one od rodzaju sprzętu i mogą być podawane:

- w kWh (kilowatogodzinach)
- kWh/rok (dla urządzeń działających bez przerwy, takich jak lodówki)
- kWh/100 cykli (np. dla pralek i zmywarek)
- kWh/1000 h (dla źródeł światła)

Gdy szukamy zatem pralki o optymalnych parametrach należy szukać takiej, która posiada możliwie najwyższą klasę energetyczną, a jej zużycie jest możliwie najniższe (poniżej 50 kWh na 100 cykli w programie ECO).

## „Pożeracz prądu” w domu

Warto wiedzieć, które urządzenia w naszym domu generują największe koszty. Jak wyliczyć serwis Rachuneo.pl, najczęściej energii pochłaniają płyta indukcyjna i bojler elektryczny – ich roczne koszty mogą przekroczyć nawet 1000 zł! Sporo zapłacimy za korzystanie z piekarnika i lodówki. Na liście „pożeraczy prądu” znajdują się także: pralka, suszarka, żelazko, klimatyzacja, ogrzewanie elektryczne oraz komputery i ładowarki.

## Nowa Rada Klimatu i Środowiska

Przy Prezydencie RP powołano nową Radę Klimatu i Środowiska. Ma charakter doradczy a jej zadaniem jest m.in. „wypracowywanie kierunków polityki środowiskowej i gospodarowania zasobami naturalnymi”. Rada liczy 38 osób. Na jej czele stanął Sławomir Mazurek (były wiceminister środowiska i klimatu). To, co wzbudziło największą dyskusję, to skład Rady. Są w niej naukowcy, urzędnicy, eksperci, ale są też przedstawiciele środowiska łowieckiego. Według doniesień medialnych w Radzie znalazło się kilku myśliwych. Dla wielu komentatorów jest to zaskakujące w kontekście deklarowanej polityki klimatycznej. Najczęściej wskazywany i najbardziej bulwersujący przykład to obecność prezesa Naczelnej Rady Łowieckiej – Marcina Możdżonka! (nie wszyscy może wiedzą, ale to były

kapitan reprezentacji Polski w siatkówce]. O co chodzi w sporze? Zwolennicy myśliwych mówią o „różnorodności kompetencji” (leśnictwo, gospodarka zasobami, fachowcy-praktycy). Krytycy wskazują, że obecność myśliwych może oznaczać przesunięcie akcentu z ochrony przyrody na jej „użytkowanie”. Wniosek: powołanie nowej Rady to nie tylko kosmetyczna zmiana – powstało nowe ciało doradcze, którego polityczne znaczenie zależy od tego, czy będzie to kolejne forum eksperckie czy też reprezentacja określonego środowiska (patrz: związanego z towarem) i jego realnego wpływu na decyzje prezydenta. W tej sytuacji dobrze chociaż, że nowa Rada Klimatu i Środowiska nie ma w swojej nazwie ochrony środowiska! Na marginesie uwaga: Prezydentowi RP doradza w tej chwili 14 różnych Rad, które liczą 519 doradców! W socjologii mamy na to nazwę – rytualny chaos. 3 maja br. Prezydent RP powołał jeszcze jedną Radę – ds. Nowej Konstytucji!

### Rezerwy przyrody na celowniku!

Kolejny temat jest ściśle związany z poprzednim. Dotyczy projektu ustawy by rezerwy przyrody przeszły pod nadzór samorządów, podobnie jak parki narodowe! Nie wróży to nic dobrego, gdyż w Polsce prawie od 25 lat nie powstał ani jeden park narodowy! Dlaczego? Właśnie z powodu samorządowego weta, które prawie ćwierć wieku paraliżuje powstawanie nowych parków narodowych. Postowie Polski 2050 i PSL chcą, żeby takie same przepisy obowiązywały w przypadku rezerwatów.

Postowie Polski 2050 i Polskiego Stronnictwa Ludowego chcą zablokować tworzenie nowych rezerwatów przyrody przez wprowadzenie do przepisów prawa samorządowego weta. 14 kwietnia przedstawili projekt nowelizacji ustawy o ochronie przyrody, który miałby zmienić zasady tworzenia rezerwatów. Jak dotąd decyzję w tej sprawie podejmował Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. Gdyby projekt wszedł w życie, do powołania rezerwatu nie wystarczy jego decyzja. Ma być wymagana zgoda rady gminy, a to doprowadzi do blokady tworzenia nowych rezerwatów – dokładnie tak, jak w przypadku parków narodowych. Warto dodać, że w Polsce rezerwy przyrody stanowią zaledwie 0,6 proc. powierzchni kraju, a parki narodowe – 1,1 proc. (razem 1,7 proc.) Przyrodnicy i klimatolodzy mówią o potrzebie objęcia ochroną przyrody przynajmniej 3 proc. powierzchni Polski.

### Zablokują rezerwy?

Przypomnijmy, że samorządowe weto do ustawy o ochronie przyrody w 2000 roku wprowadził PSL. Samorządowcy korzystając z tego przepisu blokują skutecznie powstanie nowych parków narodowych. Tenże PSL oraz Polska 2050 chcą podobną blokadę wprowadzić w przypadku rezerwatów. Postowie postulują, aby do utworzenia rezerwatu konieczna była zgoda gminy. Jak wiadomo, w przypadku parków nie powstał ani jeden (żaden nawet nie został rozszerzony), bo żadna gmina się na to nie zgodziła! W obecnym porządku prawnym założenie rezerwatu jest prostsze, gdyż decyzję w tej sprawie podejmuje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska. W praktyce wygląda to co prawda różnie – wszystko zależy od lokalnych uwarunkowań i determinacji urzędników RDOŚ. Na przykład na Podkarpaciu na utworzenie czekają 22 rezerwy przyrody (już pozytywnie zweryfikowane przez ekspertów). Jak dotąd powołano ich tam tylko kilka i to tylko te, na które zgodziły się miejscowe nadleśnictwa. Przyrodnicy alarmują: to za mało!

### Postowie tego nie widzą

Ich zdaniem projekt nowelizacji wzmocni głos lokalnych społeczności. Mówią też o potrzebie równowagi „między ochroną ➤



# ZARZĄDZANIE ENERGIĄ SYSTEMY BUDYNKOWE BMS/EMS/HMS

BUDYNKI SAMORZĄDOWE  
BUDYNKI WIELORODZINNE  
BUDYNKI JEDNORODZINNE  
BUDYNKI ZABYTKOWE

JEDNOSTKI WOJSKOWE  
UCZELNIE WYŻSZE  
BIBLIOTEKI  
LABORATORIA

reklama



przyrody a rozwojem lokalnym”, wychodząc naprzeciw tym grupom interesu, które nie chcą nowych obszarów chronionych. Przy okazji propagują hasło, że „lokalne społeczności i samorządy nie mają żadnych korzyści z rezerwatów i parków narodowych”. Tak postawionej tezie przeczą dane Ministerstwa Klimatu i Środowiska. Wynika z nich, że zysk netto z tytułu wszystkich form ochrony przyrody wyniesie dla gmin z obszaru Bieszczadzkiego Parku Narodowego (za lata 2025 i 2026) – 24,1 mln zł. Z kolei dla gmin z obszaru Magurskiego Parku Narodowego – aż 31,4 mln zł. Jest to możliwe dzięki systemowi subwencji dla samorządów wprowadzonemu dzięki ustawie o dochodach z 2024 roku (gwarantuje gminom dochody za tereny objęte ochroną). Dane te nie przekonują zwolenników samorządowej blokady rezerwatów.

### Komu rezerваты przeszkadzają?

Być może należy doszukiwać się tu jeszcze jednego dna. Fatalne notowania ludowców i Polski 2050 zmuszają oba ugrupowania do zabiegania o elektorat. O ile w przypadku PSL to podejście w ogóle nie dziwi, to Polska 2050 wyraźnie odchodzi od narracji, która towarzyszyła jej na początku. Wtedy partia kreowała się na obrońców przyrody i zwolenników powoływania nowych form ochrony cennych przyrodniczo terenów.

Rozczarowania nie kryją ekolodzy widząc w projekcie „faktyczne weto dla ochrony przyrody”. Marek Józefiak z Greenpeace Polska komentuje: „Z punktu widzenia lokalnych polityków może warto zniszczyć kawałek cennej przyrody, by wybudować drogę, osiedle deweloperskie czy ochronić złe pojęty interes Lasów Państwowych. Pamiętajmy, że w radach gmin często zasiadają leśnicy i myśliwi, którzy bywają uprzedzeni do rezerwatów. Natomiast jako społeczeństwo jesteśmy wyjątkowo zgodni w tym, że polska przyroda zasługuje na lepszą ochronę. Jeśli te przepisy wejdą w życie, nasz wspólny interes społeczny będzie coraz częściej przegrywał z interesem wąskich, ale wpływowych sił – wielkiego biznesu, leśników czy myśliwych”.

### Czy Polacy są eko?

Jako wskaźnik przyjmujemy dane na temat toreb z jakich nasi rodacy korzystają przy zakupach. Czy są to torby plastikowe, czy papierowe i wielokrotnego użytku? Z raportu aplikacji PanParagon wynika, że torby plastikowe wciąż dominują w koszykach zakupowych Polaków. Dane z lat 2023–2025 jasno to pokazują. W 2023 r. torby plastikowe znalazły się na 3,72 proc. paragonów wobec 2,20 proc. papierowych, a w 2025 r. na 3,59 proc. wobec 1,66 proc. papierowych. Ale są też lepsze wiadomości. „Widać ogólny spadek udziału obu rodzajów toreb. Coraz rzadziej kupujemy dodatkowe opakowania, co może być efektem rosnącej popularności własnych toreb przynoszonych na zakupy” – czytamy w raporcie. Jak podkreślają analitycy z PanParagon, dla konsumentów papierowe torby są mniej atrakcyjne, głównie z powodu wyższej ceny, podczas gdy plastikowe są ciągle postrzegane jako bardziej ekonomiczny wybór. „Plastikowe torby nadal wygrywają z papierowymi, bo są tańsze i praktyczniejsze. To pokazuje, że na co dzień myślimy raczej ekonomicznie niż ekologicznie. Z drugiej strony optymizmem napawa fakt, że coraz częściej pakujemy zakupy w wielorazowe torby przynoszone z domu” – uważa PanParagon.

### Dziki w mieście!

Ostatnio to bardzo aktualny temat. Jak rozwiązać ten problem? Jak radzą sobie polskie miasta? Jaki jest wariant opty-

malny? O informacje na ten temat spytałam ChataGPT. Oto jakie zebrał dane (wybór): *Problem dzików w miastach nie ma jednego „magicznego” rozwiązania – to raczej kwestia zarządzania populacją, środowiskiem i zachowaniami ludzi. Co ważne: dziki nie „wchodzą do miasta dla sportu”, wchodzą, bo znajdują w mieście jedzenie i nie czują zagrożenia.*

**Ciekawy przypadek to Gdynia**, bo miasto idzie trochę inną drogą niż np. Warszawa czy Łódź – bardziej „systemową” i mniej opartą na odstrzale. – *Miasto świadomie odchodzi od zabijania dzików: stawia na metody nieśmiertelności, współpracuje z ekspertami od zarządzania populacją. – Stosuje odstraszanie i monitoring. W praktyce oznacza to: testowanie nowych metod odstraszania, działania straży miejskiej i ekopatrol, analizę zgłoszeń mieszkańców (duża baza danych). Skala: ponad 14,8 tys. zgłoszeń w latach 2013–2025. Czym Gdynia się wyróżnia? Na tle innych miast: Gdynia ma podejście „ekologiczno-systemowe”: mniej odstrzału, więcej zarządzania środowiskiem, współpraca z ekspertami, centralna koordynacja. Warszawa/Łódź = metody bardziej mieszane: częściej odstrzał + działania doraźne. Optymalny model polega na spięciu kilku działań w jeden system, który jest konsekwentnie realizowany przez lata.*

### Model optymalny: 3 filary + 1 warunek

- **FILAR 1: Zero łatwego jedzenia (absolutna podstawa).** Bez tego wszystko inne jest tylko półśrodkiem. Co musi być wdrożone:
  - » szczelne, zamykane kontenery (standard, nie wyjątek)
  - » obowiązkowe zabezpieczenia altan śmietnikowych
  - » realne mandaty za dokarmianie (legzekwowanie, nie symbolika)

**Efekt: dziki przestają „interesownie” odwiedzać miasto.**

- **FILAR 2: Aktywne zniechęcanie (presja środowiskowa).** Miasto musi być dla dzika nieprzyjemne. Narzędzia:
  - » ogrodzenia punktowe (szkoły, place zabaw, osiedla)
  - » pastuchy elektryczne (sezonowo przy ogródkach)
  - » rotacyjne odstraszacze (zapach/dźwięk/światło)
  - » patrole interwencyjne (szybka reakcja)

**Inspiracja: działania Sopotu i Gdyni. Efekt: dziki uczą się, że miasto = stres, brak komfortu.**

- **FILAR 3: Kontrola populacji (tam, gdzie trzeba).** Sama „łagodność” niewystarczy przy dużej liczbie zwierząt. Wskazany model mieszany: selektywny odstrzał (tylko tam, gdzie populacja jest za duża), odtów w miejscach konfliktowych, antykoncepcja (długofalowo). **Efekt: populacja nie rośnie szybciej niż miasto jest w stanie ją „obsłużyć”.**

**WARUNEK: centralne zarządzanie.** Bez tego nawet dobre pomysły się rozjeżdżają. Musi istnieć: koordynator (np. „pełnomocnik ds. dzików”), wspólna baza zgłoszeń i mapowanie zdarzeń, współpraca: miasto + leśnicy + naukowcy, stałe finansowanie (nie tylko „akcje”). **Inspiracja: systemowe podejście Gdyni.**

#### Najczęstsze błędy:

- tylko odstrzał → szybki efekt, ale problem wraca
- tylko edukacja → ignorowana bez egzekwowania
- przesiedlanie → „robienie miejsca” dla nowych dzików
- działania jednorazowe → brak trwałego efektu

Nie ma opcji: humanitarne kontra skuteczne. Najlepszy kompromis: minimalizować zabijanie, ale nie udawać, że nie jest czasem konieczne.

Problem dzików w mieście jest trudny, ale w świetle powyższych informacji widać, że różne miasta i różne środowiska intensywnie szukają optymalnych rozwiązań. 

# ***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

# DZIKI NA TERENIE WSPÓLNOTY



## Przemysław Gogojewicz

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

Obecność dzików na terenie wspólnoty mieszkaniowej to poważny problem, który wymaga podjęcia odpowiednich kroków zarówno przez zarządcę, jak i mieszkańców. Dzikie przychodzą do miast głównie w poszukiwaniu łatwo dostępnego pożywienia (śmietniki, kompostowniki).

Zgodnie z ustawą prawo łowieckie zwierzęta łowne w stanie wolnym stanowią własność Skarbu Państwa. Dlatego dziki są własnością Skarbu Państwa, a nie własnością wspólnoty.

Problem z dzikami nie jest tylko i wyłącznie sprawą danej wspólnoty mieszkaniowej. Jest problemem szerszym, dotyczącym całe miasta i wieś. Problematyka ochronna przeciwko dzikom powinna zostać podejmowana w danej gminie, gdzie odpowiednie do tego służby powinny chronić swoich mieszkańców przed dzikami, a odstrzał dzików powinien stanowić element ostateczny.

Tymczasem, od 2019 roku w Polsce prowadzone są masowe odstrzały dzików (blisko 1,5 mln sztuk) jako główna metoda walki z wirusem ASF, co kosztowało blisko 585 mln zł. W 2026 r. odstrzał samicy dzika wyceniany jest na 650 zł, a odstrzały redukcyjne zaplanowano m.in. w Warszawie czy w powiecie chrzanowskim (350 sztuk). Alternatywą są metody odstraszania.

Odstrzał redukcyjny ma ograniczać szkody łowieckie i zwalczać Afrykański Pomór Świń (ASF).

W 2023 r. odstrzelono ponad 1800 dzików w ramach zwalczania ognisk ASF.

Dzikie zwierzęta (głównie dziki) coraz częściej pojawiają się w miastach z powodu antropopresji. Decyzje o odstrzale w miastach (np. w Warszawie do 31 grudnia 2026 r.) są podejmowane w sytuacjach zagrożenia bezpieczeństwa.

### Łowiectwo jako element ochrony środowiska przyrodniczego

W rozumieniu ustawy, łowiectwo jako element ochrony środowiska przyrodniczego oznacza ochronę zwierząt łownych (zwierzęty) i gospodarowanie ich zasobami w zgodzie z zasadami ekologii oraz zasadami racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej.

Zwierzęta łowne w stanie wolnym, jako dobro ogólnonarodowe, stanowią własność Skarbu Państwa.

Polski Związek Łowiecki jest podmiotem wykonującym zadania publiczne, m.in. zadania administracji państwowej związane z wyrażonym w art. 5 oraz art. 74 ust. 2 Konstytucji obowiązkiem ochrony środowiska naturalnego, a przez to objętym regulacją art. 4 ust. 1 pkt 5 ustawy o dostępie do informacji publicznej.

#### ZAGROŻENIE ZAKAŻENIEM WIRUSEM ASF

Dzikie są głównym rezerwuarem ASF w środowisku, o czym świadczy występowanie przypadków ASF, a tym samym utrzymywanie się zakażeń wirusem ASF w Polsce na terenach leśnych oraz w ich pobliżu w części województw: warmińsko-mazurskiego, podlaskiego, lubelskiego i mazowieckiego.

Informacje, takie jak kopie protokołów i podjętych uchwał z posiedzeń Zarządu Okręgowego PZŁ, mają walor informacji publicznej i jako takie co do zasady powinny być udostępnione.

Polski Związek Łowiecki oraz jego zarządy okręgowe są podmiotami, o których mowa w przepisie art. 4 ust. 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej Status Polskiego Związku Łowieckiego uzasadnia wniosek, że nie można do niego stosować takich samych wymogów, jakie stawia się organom administracji.

#### Celem łowiectwa jest:

- ochrona, zachowanie różnorodności i gospodarowanie populacjami zwierząt łownych;
- ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego na rzecz poprawy warunków bytowania zwierzęty;
- uzyskiwanie możliwie wysokiej kondycji osobniczej i jakości trofeów oraz właściwej liczebności populacji poszczególnych gatunków zwierzęty przy zachowaniu równowagi środowiska przyrodniczego;
- spełnianie potrzeb społecznych w zakresie uprawiania myślistwa, kultywowania tradycji oraz krzewienia etyki i kultury łowieckiej.

#### Zadania administracji względem odłowu dzików

Naczelnym organem administracji rządowej w zakresie łowiectwa jest minister właściwy do spraw środowiska. Administrację w zakresie łowiectwa sprawuje samorząd województwa jako zadanie z zakresu administracji rządowej.

Gospodarka łowiecka jest prowadzona w obwodach łowieckich przez dzierżawców albo zarządców. Gospodarka łowiecka jest prowadzona na zasadach określonych w ustawie, w oparciu o roczne plany łowieckie i wieloletnie łowieckie plany hodowlane. Zgodnie z art. 4 ust. 1 Prawo łowieckie gospodarka łowiecka to działalność w zakresie ochrony, hodowli i pozyskiwania zwierzęty.

Na podstawie art. 8 ust. 1 tej ustawy gospodarka łowiecka jest prowadzona w obwodach łowieckich przez dzierżawców albo zarządców. Stosownie do art. 6 w/w ustawy naczelnym organem administracji rządowej w zakresie łowiectwa jest minister właściwy do spraw środowiska. Administrację w zakresie łowiectwa sprawuje samorząd województwa jako zadanie z zakresu administracji rządowej (art. 7 ustawy Prawo łowieckie).

Warto podkreślić, iż z powołanych regulacji nie wynika, że zadania, które mają zostać objęte dofinansowaniem na podstawie uchwały, mogą być realizowane jako zadanie własne gminy.

W przypadku szczególnego zagrożenia w prawidłowym funkcjonowaniu obiektów produkcyjnych i użyteczności publicznej przez zwierzęty, starosta w porozumieniu z Polskim Związkiem Łowieckim, może wydać decyzję o odłowie lub odstrzale redukcyjnym zwierzęty.

Przyznanie staroście kompetencji do wydawania decyzji o odłowie lub odstrzale redukcyjnym zwierzęty świadczy wyłącznie o tym, że w tym zakresie zadania z zakresu administracji rządowej powierzono innemu podmiotowi niż samorząd województwa (art. 7 ustawy – Prawo łowieckie).

#### KTO MA PODJĄĆ DZIAŁANIA?

Warto podkreślić, iż zarządca nieruchomości, jako przedstawiciel wspólnoty powinien zgłosić problem do urzędu miasta lub gminy, które są odpowiedzialne za podejmowanie działań (np. odłów lub odstrzał redukcyjny).



Wykonywanie przez starostę kompetencji określonych w art. 45 ust. 3 ustawy – Prawo łowieckie powinno być finansowane z dotacji z budżetu państwa, czyli na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

### Główny Lekarz Weterynarii wyjaśnia:

- Polowania zbiorowe zsynchronizowane na dziki różnią się od klasycznych polowań zbiorowych na zwierzęta tylko tym, że wykonuje się je równocześnie w obwodach łowieckich sąsiadujących ze sobą powiatów.
- Polowania zsynchronizowane w ramach odstrzału sanitarnego dzików mają być wykonywane w pasie o szerokości kilku kilometrów, na zewnątrz od strefy cichych polowań, aby nie doprowadzić do rozprzestrzeniania się ASF.
- Obszar planowanego odstrzału skoordynowanego przebiega przez część województw, tj. województwa: pomorskie, warmińsko-mazurskie, podlaskie, mazowieckie, lubelskie, łódzkie, świętokrzyskie, podkarpackie. Obejmuje w sumie około 320 obwodów łowieckich (mapa), co stanowi około 6,8% obwodów łowieckich dzierżawionych przez PZŁ.
- Polowania skoordynowane mają być wykonywane w znacznej odległości od terenów zurbanizowanych.
- Nie jest prawdą, że myśliwi mają nakaz strzelania do ciężarnych łoch. Polowania będą prowadzone zgodnie z prawem łowieckim i zasadami etyki łowieckiej.
- Nie jest prawdą, że odstrzał sanitarny wielkoobszarowy ma doprowadzić do odstrzału ponad 200 tys. dzików.

### Podejmowanie działań przez zarządcę

W przypadku realnego zagrożenia dla bezpieczeństwa, życia czy zdrowia lokatorów, związanego z obecnością dzików na terenie wspólnoty, zarządca powinien powiadomić:

- **Straż Miejską (numer 986)**, czyli najważniejszą służbę do zgłaszania bytowania dzików w mieście.
- **Centrum Zarządzania Kryzysowego (numer 112)** w przypadku bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia.

### Odstrzał zastępczy

Zgodnie z ustawą Prawo łowieckie, w przypadku nadmiernego zagęszczenia zwierzyny, zagrażającego trwałości lasów, nadleśniczy – działający z upoważnienia dyrektora regionalnej dyrekcji Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe” – po zasięgnięciu opinii Polskiego Związku Łowieckiego – wydaje decyzję

### DZIAŁANIA PREWENCYJNE PRZED WTARGNIĘCIEM DZIKÓW NA TEREN OSIEDLA

Zarządca przede wszystkim powinien zabezpieczyć śmietniki. Najważniejsze jest, aby kosze czy kontenery zawsze były zamknięte i solidnie wykonane. Natomiast altany śmietnikowe solidnie ogrodzone (wkopanie siatki na min. 30–50 cm w ziemię). Warto też rozważyć zabudowę śmietników. Zarządca powinien zorganizować szczelne ogrodzenie posesji. Dlatego, iż solidne ogrodzenie posesji, skutecznie ogranicza dostęp dzików do terenu wspólnoty śmietników, koszy itd. Powinien też zadbać o to, aby mieszkańcy nie zostawiali resztek jedzenia, dokarmiali kotów na zewnątrz, ani nie wyrzucali jedzenia przez okna.

administracyjną, nakazującą dzierżawcy lub zarządcy obwodu łowieckiego wykonanie odtowu lub odstrzału redukcijnego zwierzyny.

Jeżeli dzierżawca obwodu łowieckiego nie realizuje rocznego planu łowieckiego w zakresie pozyskania zwierzyny, nadleśniczy działający z upoważnienia dyrektora regionalnej dyrekcji Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe” może wydać postanowienie o zastosowaniu odstrzału zastępczego zwierzyny, według zasad określonych w umowie dzierżawy obwodu łowieckiego.

W przypadku szczególnego zagrożenia w prawidłowym funkcjonowaniu obiektów produkcyjnych i użyteczności publicznej przez zwierzynę, starosta, w porozumieniu z Polskim Związkiem Łowieckim, może wydać decyzję o odtowie, odtowie wraz z uśmierceniem lub odstrzalem redukcijnym zwierzyny.

Odstrzały redukcyjne i zastępcze zwierzyny mogą przeprowadzać wyłącznie osoby uprawnione do wykonywania polowania.

#### Strategia zwalczania ASF u dzików w Polsce opiera się na:

- przestrzeganiu zasad bioasekuracji wśród hodowców i myśliwych – przy czym rolą bioasekuracji jest niedopuszczenie do przeniesienia wirusa ASF;
- usuwaniu zwłok padłych dzików, zarówno na obszarach objętych restrykcjami w związku z występowaniem ASF jak i na pozostałych obszarach;
- określaniu zasięgu występowania choroby u dzików poprzez monitoring obejmujący badanie próbek od każdego znalezionej padłego dzika w Polsce, każdego odstrzelonego dzika podejrzanego o zakażenie ASF na obszarze nieobjętym restrykcjami, każdego odstrzelonego dzika na obszarach objętych restrykcjami w związku z ASF;



## 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



- wykonywaniu polowań na dziki, zarówno indywidualnych jak i zbiorowych (wyłącznie w okresie kiedy dozwolone są polowania zbiorowe);
- wykonywaniu wyłącznie polowań indywidualnych na dziki w strefie cichych polowań (pas o szerokości mniej więcej 40 km, którego oś stanowi granica pomiędzy obszarem objętym ograniczeniami lub obszarem zagrożenia a obszarem ochronnym);
- wykonywaniu odstrzału sanitarnego dzików, który zarządzany jest głównie w obszarach objętych restrykcjami w związku z ASF, wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych; przy czym odstrzał sanitarny nie zastąpi wykonania planu łowieckiego, a ma go jedynie uzupełnić.

## Z praktyki

Spór o własność w sprawie o wydanie zezwolenia na odtów i odstrzał redukcyjny dzików na terenie gminy został rozwiązany poprzez postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 sierpnia 2020 r. (sygn. akt II OW 43/20), w sprawie wydania decyzji dotyczącej zezwolenia na odtów, odtów wraz z uśmierceniem i odstrzałem redukcyjnym dzików na terenie gminy, wywołanej podaniem wójta tej gminy będzie starosta.

W źródłowym podaniu organ gminy zwrócił się wyraźnie o wydanie decyzji na podstawie art. 45 ust. 3 ustawy z 13 października 1995 r. Prawo łowieckie.

Z przepisu tego wynika, że w przypadku szczególnego zagrożenia w prawidłowym funkcjonowaniu obiektów produkcyjnych i użyteczności publicznej przez zwierzę, starosta, w porozumieniu z Polskim Związkiem Łowieckim, może wydać decyzję o odtowie, odtowie wraz z uśmierceniem lub odstrzale redukcyjnym zwierzę.

Okoliczność, wedle której starosta nie podzielałby stanowiska organu gminy odnośnie do ziszczenia się przesłanek materialno-prawnych do wydania takiej decyzji administracyjnej, nie stanowi przesłanki do uznania o braku własności organu powiatu do załatwienia tej sprawy, z powołaniem się z kolei na uprawnienia sejmiku województwa określone w art. 33a ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt.

## Formy współdziałania

Uzależnienie wydania decyzji od współpracy innego organu (na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II SA/Bk 821/17), następuje wtedy, gdy przepis prawa uzależnia wydanie decyzji od zajęcia stanowiska przez inny organ (wyrażenia opinii lub zgody albo wyrażenia stanowiska w innej formie), decyzję wydaje się po zajęciu stanowiska przez ten organ, co następuje w formie postanowienia, na które służy zażalenie.

### CZY ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI POWINIEN ZORGANIZOWAĆ SPOTKANIE INFORMACYJNE DOTYCZĄCE SPOSOBÓW POSTĘPOWANIA MIESZKAŃCÓW W SYTUACJI SPOTKANIA SIĘ Z DZIKIEM?

Tak. Chociaż przepisy prawa nie wskazują wprost takiego obowiązku ciążącego na zarządcy nieruchomości, to jednak powinien on przeprowadzić takie spotkanie w celach prewencyjnych i informacyjnych. Poinformowanie mieszkańców o prawidłowych zachowaniach w kontakcie z dzikiem powinna dać mieszkańcom wspólnoty przede wszystkim poczucie że są wspólnota i działają wspólnie w rozwiązaniu problemu jakim są dziki na terenie ich wspólnoty mieszkaniowej.

Regulacja ta nie wskazuje form współdziałania oraz nie wskazuje, kiedy konkretnie (w jakiej sprawie) współdziałanie to powinno wystąpić, bowiem te sytuacje wynikają z przepisów szczególnych.

Obowiązek współdziałania wprowadzony jest zazwyczaj przez zamieszczenie formuł zobowiązujących do podjęcia rozstrzygnięcia takich jak np. „w uzgodnieniu”, „po porozumieniu”, „za zgodą”, „po zajęciu stanowiska”, „po zasięgnięciu opinii”, przy tym sformułowania te nie są synonimami i wprowadzają znaczne różnicowanie pozycji prawnej podmiotów współdziałających. Współdziałanie najsilniejsze, oznaczające zbieżność woli, obowiązek dojścia do zgody, zawiera wyrażenie „za zgodą”.

Dlatego wyrażenia „w uzgodnieniu”, „w porozumieniu” oraz „po uzgodnieniu” traktuje się jako synonimy. Najślabsze wzajemne oddziaływanie podmiotów występuje zaś w formule „po zasięgnięciu opinii”.

## Jak mieszkańcy powinni zachować się przy spotkaniu z dzikiem?

Przede wszystkim nie należy uciekać. Gwałtowna ucieczka może spowodować atak dzika.

Należy zatem zachować spokój. Powoli wycofać się, nie odwracając się do zwierzęcia plecami.

Należy dać dzikowi przestrzeń, nie powodując u niego poczucia zagrożenia. Nie należy podejmować prób odstraszania dzika, czy prób przeganiania, za pomocą słów, czy przy użyciu jakiś przedmiotów. Nie należy krzyczeć ani robić dzikowi zdjęć z bliska.

Nie powinno się również doprowadzać do konfrontacji dzika ze zwierzętami domowymi – psami czy kotami. Jeżeli zachodzi taka potrzeba, powinno się wyprowadzać psy na smyczy. Luźno biegający pies może spowodować dzika do ataku. Jeżeli chodzi o inne zwierzęta powinno się je kontrolować w sytuacji, w której na terenie wspólnoty znajduje się dzik.

**Uwaga!** Gmina ma obowiązek dbania o porządek publiczny i bezpieczeństwo mieszkańców, co obejmuje działania w zakresie ochrony środowiska i porządku w gminach

Z powodu ASF (Afrykański Pomór Świń) dzików nie można przemieszczać we własnym zakresie. Zarządca wspólnoty może wnioskować do Urzędu Miasta/Gminy o podjęcie działań przez koło łowieckie.

## Podsumowanie

Podstawą prawną określającą status dzika, zasady gospodarowania jego populacją oraz odpowiedzialność za szkody jest w Polsce przede wszystkim ustawa z dnia 13 października 1995 r. Prawo łowieckie. Zgodnie z art. 2 Prawa łowieckiego, dziki żyjące w stanie wolnym są zwierzętami łownymi i stanowią dobro ogólnonarodowe, będące własnością Skarbu Państwa.

Za gospodarowanie populacją dzików odpowiada Polski Związek Łowiecki, a odstrzał odbywa się na podstawie rocznych planów łowieckich.

Za szkody wyrządzone przez dziki w uprawach rolnych odpowiada dzierżawca lub zarządca obwodu łowieckiego (koło łowieckie). Za odtów lub odstrzał sanitarny w miastach odpowiadają służby wskazane przez władze samorządowe (wójt, burmistrz, prezydent miasta). Odstrzał sanitarny dzików (np. z powodu ASF) realizowany jest na podstawie przepisów o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt. Dzik nie jest zwierzęciem gospodarskim.

## Podstawa prawna

1. Ustawa Prawo łowieckie (tj. DzU z 2023 r. poz. 1640 ze zm.)
2. Ustawa o samorządzie gminnym (tj. DzU z 2025 r. poz. 1153 ze zm.)

# RENOWACJA, FREZOWANIE I NAPRAWA KANALIZACJI

Bezwykopowo • Od środka • Bez kucia i wyburzeń

 PIONY • 
  POZIOMY • 
  PRZYŁĄCZA • 
  TRÓJNIKI

## ZAKRES USŁUG

- ✓ Renowacja kanalizacji bezwykopowo
- ✓ Frezowanie rur od środka
- ✓ Naprawy natryskowe ElastoFlake
- ✓ Rękawy CIPP
- ✓ Naprawy punktowe i technologia UV
- ✓ Monitoring CCTV i diagnostyka
- ✓ Czyszczenie i przygotowanie przewodów
- ✓ Sprzedaż urządzeń i technologii



Dobór technologii  
do rodzaju uszkodzenia



Ograniczenie  
prac budowlanych



Szybka realizacja  
w czynnych obiektach



Profesjonalny sprzęt  
i sprawdzone systemy

### RENOWACJA NATRYSKOWA ELASTOFLAKE



NATRYSKOWE POWŁOKI OCHRONNE  
SZYBKO, TRWAŁE I BEZWYKOPOWO

### FREZOWANIE RUR OD ŚRODKA

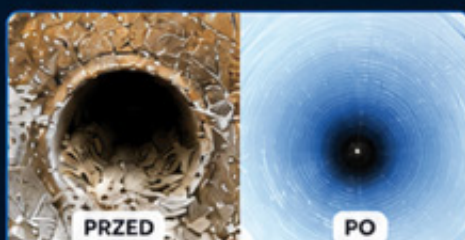


PRECYZYJNE USUWANIE NAROŚLI,  
OSADÓW I ZŁOGÓW

### MONITORING CCTV I DIAGNOSTYKA



INSPEKCJA VIDEO HD / 4K  
DOKŁADNA DIAGNOZA I RAPORT



EFEKT, KTÓRY WIDĄĆ



**SKONTAKTUJ SIĘ  
Z NAMI**



swiatinstalacji.eu



tel. **509 660 215**



Cała  
Polska

# SAMOWOLA BUDOWLANA W BLOKU – CO ZARZĄDCA MOŻE I CZEGO NIE WOLNO ZIGNOROWAĆ?



**Ewelina Stańczyk-Malicka**

prawnik

Zamurowane okno, wyburzona ściana nośna, samowolnie dobudowana antresola, przebudowany układ ścian bez jednego podpisu na wniosku, a na zewnątrz zastawiony parkingiem trawnik, betonowe ogrodzenie postawione bez zgłoszenia, przerobiona klatka schodowa. Samowola budowlana w blokach mieszkalnych to zjawisko stare jak polskie budownictwo wielorodzinne.

Wielu zarządców uważa, że to sprawy bez wyjścia: nie można tego zignorować, ale nikt też nie wie do końca, co zrobić. W istocie jednak zarządca, który udaje, że nie widzi nielegalnie przerobionego lokalu, nie tylko naraża się na konsekwencje zawodowe. W określonych sytuacjach może odpowiadać administracyjnie, bo decyzje wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego bywają adresowane wprost do zarządcy, a nie do właściciela lokalu. Ciężar odpowiedzialności nie znika więc razem z „przymknięciem oczu”.

W poniższym artykule wyjaśniamy, czym jest samowola budowlana w budynku wielorodzinnym, jakie są jej najczęstsze odmiany, co mówią przepisy i orzecznictwo sądowe, kiedy zarządca może zachować spokojny dystans – a kiedy absolutnie nie wolno mu tego robić. Podajemy też konkretne wzorce postępowania, które chronią zarządcę przed odpowiedzialnością.

## Czym jest samowola budowlana?

Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku (DzU z 2024 r. poz. 725) nie zawiera ustawowej definicji samowoli budowlanej. Pojęcie to zrekonstruowano z treści art. 48 i art. 50 tej ustawy, które opisują okoliczności, w jakich organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu robót lub decyzję nakazującą rozbiórkę. W praktyce orzeczniczej za samowolę budowlaną uznaje się każdą sytuację, w której roboty budowlane są prowadzone lub zostały wykonane bez wymaganego pozwolenia na budowę, bez wymaganego zgłoszenia robót, pomimo wniesienia sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej albo z istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego. Kluczowe jest przy tym, że samowola nie ulega automatycznemu „samonaprawieniu” z upływem czasu. Art. 48 ust. 5 Prawa budowlanego wprost stanowi, że postanowienie o wstrzymaniu budowy wydaje się również po zakończeniu robót.

## Remont, przebudowa, nadbudowa. Gdzie leży granica?

W budynku wielorodzinnym zdecydowana większość sporów o samowolę dotyczy robót remontowych w lokalach prywatnych. Granica między zwykłym remontem, który nie wymaga żadnych formalności, a przebudową, która wymaga pozwolenia lub co naj-

mniej zgłoszenia, bywa zaskakująco płynna. Ustawa definiuje remont jako wykonywanie robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji. Przebudową są natomiast roboty budowlane, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego. Nadbudowa i rozbudowa to z kolei powiększenie kubatury, powierzchni zabudowy lub liczby kondygnacji. W praktyce zarządcy powinni pamiętać o prostym teście: jeśli wykonane prace zmienią parametry techniczne lub użytkowe budynku jako całości (jego kubaturę, powierzchnię, liczbę kondygnacji, wysokość) mamy do czynienia z przebudową lub nadbudową, wymagającą stosownych formalności. Jeśli natomiast prace dotyczyły wyłącznie wnętrza jednego lokalu i nie zmienią żadnego parametru całego budynku, granica jest znacznie mniej ostra. To ten test zadaje sąd i inspektor nadzoru. Zmiana sposobu użytkowania to osobna kategoria, opisana w art. 71 Prawa budowlanego. Wymaga zgłoszenia, jeśli wiąże się ze zmianą warunków bezpieczeństwa pożarowego, sanitarnych lub higienicznych. Niezgłoszona zmiana to samowola, wobec której nie działa żaden mechanizm „uproszczonej legalizacji” znany z przepisów o budowie obiektów.

## Orzecznictwo w sprawie ścianek działowych

Przez wiele lat orzecznictwo było niemal jednolite: wyburzenie ściany działowej wewnątrz lokalu nie stanowi przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego. Wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12 stycznia 2007 roku (sygn. II OSK 460/06), z 25 stycznia 2013 roku (sygn. II OSK 627/12) oraz z 9 stycznia 2018 roku (sygn. II OSK 750/16) konsekwentnie potwierdzały tę linię: **prace dotyczące ścianek działowych nie ingerują w konstrukcję budynku** i nie zmieniają jego parametrów technicznych ani użytkowych, a zatem nie wymagają ani pozwolenia, ani zgłoszenia. Wyrok WSA w Krakowie z 12 października 2011 roku (sygn. II SA/Kr 1239/11) wyraził to jeszcze dobitniej: **prace dotyczące rozmieszczenia lub istnienia ścian działowych należy zaliczyć do sfery szeroko pojętego urządzania wewnątrz. Prace takie nie powinny być zaliczane do robót budowlanych**. Jednakże w 2023 roku sprawa z Krakowa zaskoczyła środowisko. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nakazującą rozbiórkę między innymi z tytułu zdjęcia wszystkich warstw posadzkowych do konstrukcji stropu włącznie. WSA w Krakowie uchylił decyzje organów obu instancji, potwierdzając dotychczasową linię orzeczniczą. Sprawa trafiła do NSA wskutek skargi kasacyjnej wniesionej przez wspólnotę mieszkaniową, która uważała, że ingerencja w strop jest ingerencją w część wspólną budynku. Spróbujmy wyciągnąć z tego wniosek praktyczny: wyburzenie ścianki działowej jako takiej doczekała się dominującej linii orzeczniczej (to nie samowola), ale ingerencja w strop lub instalacje wspólne, to już zupełnie inny temat, wymagający zgody wspólnoty i stosownych formalności.

## Wyburzenie ściany nośnej, czyli jednoznaczna samowola i realne zagrożenie

Wyburzenie lub istotne naruszenie ściany nośnej, będącej elementem konstrukcyjnym budynku, jest absolutnie jednoznacznie samowolą budowlaną. Wymaga pozwolenia na budowę i projektu zamiennego. Naruszenie to zmienia parametry techniczne całego obiektu i zagraża jego stabilności, a zatem bezpieczeń-





stwu wszystkich lokatorów, nie tylko mieszkańców danego lokalu. W praktyce zdarzają się sytuacje, gdy ekipa remontowa nie zidentyfikowała ściany nośnej i wykonała w niej otwór pod drzwi, a lokator dowiedział się o błędzie później. Nawet jeśli otwór został prawidłowo wzmocniony nadprożem, brak wcześniejszego pozwolenia na budowę powoduje, że mamy do czynienia z samowolą. Organ nadzoru budowlanego wszczyna wówczas postępowanie legalizacyjne, wymagając ekspertyzy technicznej i projektu zamiennego. Koszty legalizacji regularnie przekraczają koszt samej przebudowy. Dla zarządcy kluczowy wniosek jest następujący: każda ingerencja w element nośny budynku bez pozwolenia na budowę to zagrożenie dla bezpieczeństwa wszystkich lokatorów.

### Zamurowanie okna

W sprawie szeroko opisywanej w orzecnictwie lokatorzy zamurowali jedno z dwóch okien w swoim lokalu, argumentując, że poprawiło to komfort przez stłumienie hałasu, dobiegającego z ruchliwej ulicy. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał przywrócenie stanu poprzedniego, argumentując, że zamurowanie zmniejszyło stopień naświetlenia pomieszczenia, co stanowi zmianę parametrów użytkowych lokalu, a tym samym przebudowę wymagającą pozwolenia. Lokatorzy odwołali się do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, ten utrzymał decyzję. Sprawa trafiła przed sąd, który potwierdził kwalifikację jako samowolę. Ważny w tej sprawie był również wątek proceduralny: WSA rozstrzygał kwestię, kto powinien być adresatem decyzji nakazującej przywrócenie stanu poprzedniego. Sąd przywołał treść art. 52 Prawa budowlanego i ustalił, że kolejność wymienionych tam adresatów: inwestor, właściciel, zarządca nie jest przypadkowa i stanowi wskazówkę interpretacyjną dla organów nadzoru. Decyzja powinna być kierowana w pierwszej kolejności do inwestora, potem do właściciela, a dopiero na końcu do zarządcy. Jednakże jeśli do pierw-

szych dwóch nie można dotrzeć lub jeśli wykonanie przez nich decyzji jest niemożliwe, odpowiedzialność spada na zarządcę.

### Rodzaje samowoli budowlanej w blokach

Zarządcy budynków wielorodzinnych stykają się z powtarzającym się zestawem naruszeń Prawa budowlanego. Każdy typ naruszenia niesie inny stopień ryzyka dla bezpieczeństwa budynku i inny zakres obowiązków po stronie zarządcy. Poniższy przegląd oparty jest na przypadkach opisywanych przez organy nadzoru budowlanego, kancelarie prawne i literaturę specjalistyczną.

### Zmiany w lokalach mieszkalnych

#### • Wyburzanie ścian nośnych

To najniebezpieczniejsza forma samowoli w budynku wielorodzinnym. Ściana nośna wspomaga cały budynek, a jej uszkodzenie lub usunięcie może zagrażać stabilności całej konstrukcji. W Polsce zdarzają się przypadki, w których lokatorzy nie wiedzieli, że ingerują w element nośny lub wiedzieli i zignorowali ten fakt. Wymagane formalności to pozwolenie na budowę i projekt zamienny. Kto odpowiada: w pierwszej kolejności inwestor (lokator), a przy braku możliwości wykonania decyzji właściciel, a następnie zarządca.

#### • Przebudowa lokalu z naruszeniem elementów wspólnych

Nawet gdy lokator formalnie przebudowuje „wewnątrz swojego mieszkania”, może ingerować w elementy będące częścią wspólną budynku: strop, instalacje pionowe (piony kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze), przewody wentylacyjne. Takie działanie wymaga nie tylko stosownych formalności wobec organu administracji architektoniczno-budowlanej, lecz również zgody wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej uchwałą.

#### • Antresola i nadbudowa kondygnacji

Moda na antresole mieszkaniowe czyli zabudowę górnej przestrzeni lokalu z wysokim sufitem trwa od lat. Antresola formalnie powiększa powierzchnię użytkową i zmienia układ obciążeń ➤

# ZADASZENIA BALKONÓW

**FASTLOBUD**

[www.fastlobud.com.pl](http://www.fastlobud.com.pl)  
tel. 665 678 807



stropu. Sądy rozstrzygały, że budowa antresoli może być kwalifikowana jako nadbudowa lub przebudowa wymagająca pozwolenia w zależności od szczegółów technicznych. Zarządca, który dowiaduje się o budowie antresoli, powinien zażądać ekspertyzy technicznej sprawdzającej, czy strop wytrzyma dodatkowe obciążenie.

#### • Zmiana sposobu użytkowania lokalu

Przerobienie mieszkania na biuro, przychodnię, sklep, hostel lub tak zwany mini-hotel to zmiana sposobu użytkowania lokalu, wymagająca zgłoszenia, a w wielu przypadkach pozwolenia. Niezgłoszona zmiana to samowola. Ten problem narasta w ostatnich latach wraz z ekspansją najmu krótkoterminowego za pośrednictwem platform typu Airbnb. Linia orzecznicza w tym zakresie jest wciąż kształtowana, jednakże fizyczne adaptacje lokalu na potrzeby zbiorowego zakwaterowania (montaż łóżek piętrowych, dodatkowych łazienek, zmiana układu pomieszczeń) są już traktowane jako przebudowa wymagająca pozwolenia.

### Ingerencje w części wspólne budynku

#### • Zabudowa balkonu i loggii

Zabudowa otwartego balkonu materiałami stałymi zmienia wygląd elewacji, która jest częścią wspólną budynku. NSA w wyroku z 23 października 2015 roku (sygn. II OSK 1245/14) uznał, że zabudowa balkonu dostępnego wyłącznie z jednego lokalu może formalnie nie dotyczyć nieruchomości wspólnej w rozumieniu cywilnoprawnym, jednak elewacja jako całość pozostaje częścią wspólną i każda zmiana jej wyglądu wymaga uchwały wspólnoty. W kontekście Prawa budowlanego trwała zabudowa balkonu może wymagać zgłoszenia lub pozwolenia. Bez spełnienia tych wymogów mamy do czynienia z samowolą.

#### • Ogrodzenia i wiaty bez zgłoszenia

Organy nadzoru budowlanego wielokrotnie interweniowały w sprawach ogrodzeń wzniesionych przez wspólnoty bez wymaganego zgłoszenia. Art. 29 ust. 1 pkt 21 Prawa budowlanego przewiduje, że ogrodzenia o wysokości powyżej 2,2 metra wymagają zgłoszenia. Wspólnota, która postawi betonowe ogrodzenie o wysokości 2,5 metra bez tego zgłoszenia, staje się inwestorem samowoli i musi dokonać legalizacji albo rozbioru. Właśnie taki przypadek opisuje literatura fachowa: zarząd wspólnoty zlecił postawienie ogrodzenia z betonowych prefabrykatów, nie wiedząc, że wymaga to zgłoszenia. Podczas planowej kontroli inspektor PINB stwierdził samowolę. Podobnie rzecz ma się z wiatami garażowymi. Wiata nieprzekraczająca 35 metrów kwadratowych z czterema ścianami może wymagać zgłoszenia, a powyżej tego limitu lub przy określonych parametrach pozwolenia na budowę. Zarządcy nieruchomości często zlecają takie roboty bez uprzedniego sprawdzenia wymogów formalnych.

#### • Nadbudowy i rozbudowy części wspólnych

Dobudowywanie pomieszczeń do klatki schodowej, zajmowanie strychu pod nową funkcję, adaptacja piwnicy na lokale to wszystko wymaga stosownych pozwoleń lub zgłoszeń. Brak wymaganych dokumentów to samowola, za którą odpowiada inwestor, często wspólnota lub spółdzielnia.

#### • Samowolna modyfikacja instalacji wspólnych

Ingerencja w pionowe instalacje wspólne: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą jest szczególnie niebezpieczna. Tego rodzaju prace wymagają co najmniej zgłoszenia, często pozwolenia na budowę i zawsze udziału uprawnionego fachowca z odpowiednimi kwalifikacjami. Samowolna modyfikacja pionów może skutkować nie tylko poważnymi awariami, ale również katastrofami budowlanymi.

### Kto ponosi odpowiedzialność?

Wielu zarządców żyje z wygodnym przekonaniem, że za samowolę lokatorską odpowiada wyłącznie lokator. To uproszczenie, które może być kosztownym błędem. Art. 52 ust. 1 Prawa budowlanego stanowi, że obowiązki wynikające z postępowania legalizacyjnego lub naprawczego nakładają się w pierwszej kolejności na inwestora. Jeżeli roboty są zakończone lub wykonanie decyzji przez inwestora jest niemożliwe, obowiązki nakładają się na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego. Koszty ponosi każda z tych osób odpowiednio do zakresu nakładanych obowiązków.

**Ważne:** organ nadzoru budowlanego ma obowiązek w pierwszej kolejności kierować decyzję do inwestora. Jeśli ten utracił prawo do dysponowania nieruchomością, nie można go ustalić lub wykonanie decyzji przez niego jest niemożliwe, odpowiedzialność przechodzi na właściciela, a dopiero w ostatnim etapie na zarządcę.

WSA potwierdził to w sprawie dotyczącej zamurowania okna wskazując, że kolejność wymienionych adresatów w art. 52 nie jest przypadkowa i stanowi wskazówkę interpretacyjną dla organów. Dla zarządcy kluczowy wniosek jest taki: wejście w rolę adresata decyzji jest możliwe, ale nie jest regułą. By się przed nim chronić, należy dbać o dokumentację swoich działań tak, aby organ widział, że zarządca reagował, wzywał lokatora do legalizacji, zgłaszał sprawę. Prawo budowlane nie zawiera ogólnego przepisu o przedawnieniu samowoli budowlanej. Postanowienie o wstrzymaniu robót traci ważność po dwóch miesiącach od doręczenia, jeśli w tym czasie nie zostanie wydana stosowna decyzja, ale to nie oznacza przedawnienia samowoli jako takiej. Nadzór budowlany może wszcząć postępowanie od nowa na podstawie nowych informacji. Orzecznictwo i doktryna są jednoznaczne: samowola budowlana nie ulega przedawnieniu w sensie, który czyniłby ją niedostrzegalną dla organów państwowych. Jedy-  
nym wyjściem jest instytucja uproszczonego postępowania le-

galizacyjnego dla obiektów starszych niż 20 lat. O tym szerzej w rozdziale poświęconym legalizacji. Jeden z najbardziej zaskakujących aspektów prawa budowlanego to zasada, że samowola podróżuje z obiektem, a nie z inwestorem. Nowy właściciel mieszkania, który kupił lokal z nielegalnie przebudowanym układem ścian, sam staje się podmiotem obowiązany do legalizacji lub przywrócenia stanu poprzedniego. Co istotne, dla organów nadzoru budowlanego wyjaśnienia kupującego, że nie wiedział o samowoli, nie mają żadnego znaczenia. Organy interesują się stanem prawnym obiektu budowlanego bez rozstrzygania, kto i z jakich przyczyn doprowadził do naruszenia prawa. Nabywca może dochodzić roszczeń od zbywcy na drodze cywilnoprawnej z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, ale to odrębna ścieżka, która nie zwalnia go z obowiązków wobec nadzoru budowlanego. Dla zarządcy ta zasada ma konkretne przełożenie: samowola stwierdzona przez nadzór budowlany dekadę po jej wykonaniu będzie dotyczyła aktualnego właściciela i nigdy nie przedawnia się.

**ORZECZNICTWO I DOKTRYNA  
SĄ JEDNOZNACZNE  
– SAMOWOLA BUDOWLANA  
NIE ULEGA PRZEDAWNNIENIU.**

zacji lub przywrócenia stanu poprzedniego. Co istotne, dla organów nadzoru budowlanego wyjaśnienia kupującego, że nie wiedział o samowoli, nie mają żadnego znaczenia. Organy interesują się stanem prawnym obiektu budowlanego bez rozstrzygania, kto i z jakich przyczyn doprowadził do naruszenia prawa. Nabywca może dochodzić roszczeń od zbywcy na drodze cywilnoprawnej z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, ale to odrębna ścieżka, która nie zwalnia go z obowiązków wobec nadzoru budowlanego. Dla zarządcy ta zasada ma konkretne przełożenie: samowola stwierdzona przez nadzór budowlany dekadę po jej wykonaniu będzie dotyczyła aktualnego właściciela i nigdy nie przedawnia się.

### Czego zarządca nie może zignorować?

#### • Ingerencja w elementy nośne lub instalacje wspólne

Każda sytuacja, w której zachodzi uzasadnione podejrzenie, że lokator ingeruje lub ingerował w elementy nośne budynku albo w instalacje wspólne, wymaga natychmiastowej reakcji zarządcy. Chodzi przecież o bezpieczeństwo wszystkich lokatorów budynku. Należy zatem niezwłocznie poinformować właścici-



ciela lokalu o konieczności dostarczenia ekspertyzy technicznej w określonym terminie, a jeśli ingerencja jest zaawansowana lub zachodzi realne zagrożenie bezpieczeństwa, konieczne jest równoległe zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Odpowiedzialność zarządcy za zaniechanie w tym zakresie może być poważna. Jeśli zarządca wiedział lub mógł się dowiedzieć o ingerencji w element nośny budynku i nie podjął żadnych działań, a następnie doszło do awarii lub katastrofy budowlanej, może ponosić odpowiedzialność cywilną na podstawie art. 415 Kodeksu cywilnego jako czyn niedozwolony a w skrajnych przypadkach również odpowiedzialność karną z art. 163 Kodeksu karnego dotyczącego spowodowania zagrożenia katastrofą budowlaną.

#### • Samowolna zmiana sposobu użytkowania

Adaptacja lokalu mieszkalnego na hostel, noclegownię lub inne zakwaterowanie bez wymaganych zgłoszeń i bez dostosowania do norm przeciwpożarowych oraz sanitarnych jest nie tylko samowolą budowlaną, ale potencjalnym źródłem śmiertelnych zagrożeń. Tragiczne pożary w nieoficjalnych hostelach, pozbawionych sprzętu gastronomicznego, wyjść ewakuacyjnych i materiałów niezapalnych, są zjawiskiem wciąż notowanym w Polsce. Zarządca, który stwierdzi nieformalne prowadzenie noclegowni lub hostelu w lokalu mieszkalnym, ma obowiązek zgłoszenia sprawy do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz do Państwowej Straży Pożarnej. Bierność w tej sytuacji może rodzić odpowiedzialność za następstwa.

#### • Widoczne uszkodzenia strukturalne budynku

Jeśli zarządca podejrzewa, że prace budowlane prowadzone w lokalu spowodowały uszkodzenia struktury budynku, pęknięcia ścian, osiadanie stropów, odchylenia elementów konstrukcyjnych ma obowiązek niezwłocznego wezwania uprawnionego konstruktora celem dokonania oceny stanu technicznego. Jeśli zagrożenie bezpieczeństwu jest poważne, konieczne jest zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

### Jakimi narzędziami dysponuje zarządca?

#### • Prawo wstępu do lokalu

Zarządca budynku wielorodzinnego nie ma generalnego prawa wstępu do lokalu prywatnego w dowolnym momencie. Prawo do wejścia do lokalu wynika wyłącznie z pisemnej zgody właściciela lub lokatora, z decyzji lub postanowienia organu nadzoru budowlanego zobowiązującego do udostępnienia lokalu, albo z sytuacji awaryjnej awarii instalacji zagrażającej życiu lub zdrowiu, co reguluje art. 13 ustawy o własności lokali. Projektowana nowelizacja ustawy o własności lokali z lutego 2026 roku ma wprowadzić obowiązek udostępnienia lokalu na potrzeby kontroli okresowych instalacji przeprowadzanych przez wspólnotę. W razie odmowy nowelizacja przewiduje możliwość wystąpienia do organu nadzoru budowlanego o nałożenie grzywny na właściciela, a w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwu wejście do lokalu w asyście policji lub straży pożarnej.

#### • Prawo do zgłoszenia samowoli do organu nadzoru

Zarządca ma prawo, a w określonych sytuacjach obowiązek, zgłoszenia samowoli budowlanej do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Zgłoszenie nie może być anonimowe, ale organ ma ustawowy obowiązek ochrony tożsamości osoby zgłaszającej i zapewnienia, że jej dane nie zostaną ujawnione osobie, której sprawa dotyczy. Zgłoszenie można złożyć osobiście w siedzibie PINB, listownie listem poleconym lub drogą elektroniczną przez platformę e-PUAP.

**Ważne:** wszczęcie postępowania przez PINB następuje co do zasady z urzędu, a zgłoszenie osoby trzeciej, także za-

arządcy, stanowi jedynie impuls inicjujący kontrolę. Organ samodzielnie ocenia, czy doszło do naruszenia.

#### • Droga cywilnoprawna

Niezależnie od postępowania administracyjnego, wspólnota mieszkaniowa ma prawo wystąpić do sądu cywilnego z roszczeniem o przywrócenie stanu poprzedniego lub zaprzestanie naruszeń prawa własności (art. 222 paragraf 2 Kodeksu cywilnego w związku z art. 13 ustawy o własności lokali). Droga sądowa jest szczególnie uzasadniona, gdy ingerencja dotyczy części wspólnych, na przykład gdy lokator samowolnie zajął piwnicę lub strych bez tytułu prawnego. Projektowana nowelizacja ustawy o własności lokali z 2026 roku wzmocni tę pozycję: wspólnota ma uzyskać legitymację czynną do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej, bez konieczności zbierania indywidualnych cesji od wszystkich właścicieli lokali.

#### • Uchwała wspólnoty jako narzędzie

W zakresie zmian dotyczących części wspólnych budynku wspólnota może podjąć uchwałę zakazującą określonych zmian lub nakładającą obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego. Uchwała może stanowić podstawę do dochodzenia roszczeń na drodze cywilnoprawnej. Wspólnota może również uchwalić wewnętrzny regulamin określający zasady wyrażania zgody na roboty budowlane w lokalach co porządkuje problematykę i chroni przed zarzutem nierównego traktowania.

### Nowelizacja ustawy o własności lokali z 2026 roku.

#### Co się zmieni?

Projekt nowelizacji ustawy o własności lokali opublikowany 20 lutego 2026 roku zawiera kilka zmian, mających bezpośrednie znaczenie dla problematyki samowoli budowlanej i kontroli stanów lokali. Nowelizacja wprowadza obowiązek udostępnienia lokalu przez właściciela na potrzeby kontroli okresowych, przeprowadzanych przez wspólnotę na podstawie przepisów Prawa budowlanego. W razie uporczywego uchylania się od tego obowiązku zarząd lub zarządca uzyska możliwość wystąpienia do organu nadzoru budowlanego o nałożenie na właściciela kary grzywny. Projekt przewiduje ponadto wejście do lokalu w asyście policji lub straży pożarnej w sytuacji, gdy sposób użytkowania lokalu zagraża bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, albo gdy awaria instalacji wywołuje szkodę. Jest to znaczące wzmocnienie pozycji zarządcy w sytuacjach kryzysowych. Nowelizacja przyzna także wspólnocie legitymację czynną do samodzielnego dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie będzie musiała zbierać indywidualnych umów cesji od właścicieli lokali, a będzie mogła samodzielnie wytoczyć powództwo. To zmiana istotna tam, gdzie deweloper wadliwie wykonał elementy wspólne budynku. Projekt precyzuje również, które elementy balkonu stanowią nieruchomość wspólną (płyta balkonowa, balustrada, izolacja), co kończy chaos interpretacyjny.

Samowola budowlana w bloku mieszkalnym stawia zarządcę w wyjątkowo trudnej pozycji. Z jednej strony jest on zobowiązany dbać o bezpieczeństwo budynku i wypełniać obowiązki wynikające z prawa, z drugiej zaś – jego możliwości ingerowania w prywatność lokali są z natury ograniczone. Ta sprzeczność nie zniknie ani uchwałą, ani wyrokiem sądowym. Jest wpisana w system prawa cywilnego i budowlanego. To, co można zrobić, to zredukować strefę niepewności poprzez dobre przygotowanie proceduralne. Jasne zasady określone w regulaminie, aktywna i pisemna komunikacja z lokatorami, konsekwentne i równe traktowanie wszystkich przypadków oraz stanowcza reakcja tam, gdzie wymaga tego bezpieczeństwo to fundament, który chroni zarządcę nawet w najtrudniejszych sporach.

# 120 MILIONÓW ZŁOTYCH DLA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH



O możliwościach finansowania inwestycji dla sektora mieszkaniowego mówi

**Monika Mroczek,**

Wiceprezes Zarządu CDK Dotacje Unijne

WIDZIMY BARDZO DUŻE ZAINTERESOWANIE  
INWESTYCJAMI ZWIĄZANYMI Z:



termomodernizacją  
budynków



instalacjami  
fotowoltaicznymi



pompami ciepła



modernizacją  
systemów grzewczych



rewitalizacją zasobów  
mieszkaniowych

*Jak skutecznie pozyskiwać  
środki z programu FEnIKS  
na termomodernizację, OZE  
i efektywność energetyczną?*

**30** kwietnia opublikowano listę projektów rekomendowanych do wsparcia w ramach programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027 (FEnIKS). Wśród zaledwie 47 projektów z całej Polski znalazły się liczne spółdzielnie mieszkaniowe współpracujące z CDK Dotacje Unijne.

**Łączna wartość pozyskanego przez klientów firmy wsparcia przekroczyła 120 mln zł i obejmuje projekty związane z termomodernizacją, odnawialnymi źródłami energii oraz poprawą efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych.**

Transformacja energetyczna budynków mieszkalnych stała się dziś jednym z największych wyzwań stojących przed sektorem spółdzielczości mieszkaniowej. Rosnące koszty energii, konieczność ograniczania emisji CO<sub>2</sub> oraz wymagania polityki klimatycznej Unii Europejskiej sprawiają, że zarządcy nieruchomości coraz częściej poszukują możliwości realizacji dużych inwestycji przy wsparciu środków zewnętrznych.

**Redakcja: Czy spółdzielnie mieszkaniowe rzeczywiście mają dziś realną szansę na pozyskanie dużych środków unijnych?**

**Monika Mroczek:**

Zdecydowanie tak, choć obecne konkursy są bardzo wymagające. Dziś nie wystarczy już standardowa termomodernizacja. Największe szanse mają projekty kompleksowe – obejmujące poprawę efektywności energetycznej, modernizację instalacji oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

Program FEnIKS otworzył przed spółdzielniami mieszkaniowymi możliwość realizacji inwestycji, które jeszcze kilka lat temu były dla wielu zarządców poza zasięgiem finansowym.

Widzimy bardzo duże zainteresowanie inwestycjami związanymi z:

termomodernizacją budynków, instalacjami fotowoltaicznymi, pompami ciepła, modernizacją systemów grzewczych, poprawą efektywności energetycznej, rewitalizacją zasobów mieszkaniowych.

Jednocześnie coraz większe znaczenie ma jakość przygotowania projektu oraz doświadczenie partnera wspierającego cały proces aplikacyjny.

**Red.: CDK Dotacje Unijne wspierało projekty, które znalazły się na liście rankingowej programu FEnKS. To duży sukces.**

**M.M.:** To prawda i bardzo cieszymy się z wyników osiągniętych przez naszych klientów. Nabór realizowany przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej należał do najbardziej wymagających konkursów ostatnich lat. Na liście rankingowej znalazło się **jedynie 47 projektów z całej Polski**. Tym bardziej cieszy nas fakt, że w tym gronie znalazły się projekty przygotowywane przy naszym wsparciu.

Łączna wartość pozyskanego dofinansowania dla klientów CDK Dotacje Unijne **przekroczyła już 120 mln zł**.

Specjalizujemy się w doradztwie dla sektora mieszkaniowego w zakresie:

- termomodernizacji,
- odnawialnych źródeł energii (OZE),
- poprawy efektywności energetycznej,
- rewitalizacji,
- projektów infrastrukturalnych i środowiskowych.

Naszą rolą nie jest wyłącznie przygotowanie dokumentacji. Wspieramy klientów strategicznie – od analizy możliwości finansowania, przez budowę koncepcji projektu, aż po proces oceny i późniejszą realizację inwestycji.

**Red.: Jednym z najwyższej ocenionych projektów była inwestycja Bytowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

**M.M.:** Tak, to jeden z największych sukcesów tegorocznego naboru.

**Projekt Bytowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zajął 2. miejsce na krajowej liście rankingowej** i uzyskał ponad 6 mln zł dofinansowania.

Projekt obejmuje kompleksową poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych, modernizację instalacji oraz wdrożenie rozwiązań ograniczających zużycie energii i koszty eksploatacyjne.

**Red.: Kolejnym dużym projektem jest inwestycja SBM „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie.**

**M.M.:** To jeden z największych projektów realizowanych obecnie przy naszym wsparciu.

**SBM „Wolska Żelazna Brama” pozyskała blisko 30 mln zł dofinansowania na kompleksową modernizację energetyczną** 10 budynków mieszkalnych w centrum Warszawy.

Zakres projektu obejmuje m.in.:

- modernizację przegród i stropodachów,
- modernizację instalacji centralnego ogrzewania,
- modernizację instalacji ciepłej wody użytkowej,
- działania edukacyjne dla mieszkańców.

**Red.: Jakie projekty będą miały największe szanse na uzyskanie wsparcia w kolejnych latach?**

**M.M.:** Przede wszystkim projekty dobrze przygotowane i kompleksowe. Dziś nowoczesna termomodernizacja to znacznie więcej niż samo ocieplenie budynku.

Największe szanse mają inwestycje obejmujące poprawę efektywności energetycznej, integrację odnawialnych źródeł energii, ograniczenie emisji CO<sub>2</sub> oraz modernizację instalacji technicznych. Coraz większego znaczenia nabiera strategiczne planowanie inwestycji i odpowiednie przygotowanie projektów jeszcze przed ogłoszeniem konkursów. Obecna perspektywa finansowa stwarza spółdzielniom mieszkaniowym wyjątkową możliwość realizacji ambitnych inwestycji przy znaczącym wsparciu środków zewnętrznych.

Zachęcamy spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty oraz zarządców nieruchomości do kontaktu z zespołem CDK Dotacje Unijne w celu przeprowadzenia wstępnej analizy i weryfikacji możliwości pozyskania dofinansowania dla planowanych inwestycji.

## IZABELA METEL – Prezes Zarządu Bytowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Uzyskanie tak wysokiej pozycji na liście rankingowej programu FEnKS jest dla naszej małej Spółdzielni ogromnym sukcesem.

Współpraca z CDK Dotacje Unijne przebiegała profesjonalnie i merytorycznie na każdym etapie procesu aplikacyjnego. Dzięki pozyskanemu dofinansowaniu będziemy mogli zrealizować inwestycję, która znacząco poprawi efektywność energetyczną naszych budynków oraz komfort życia mieszkańców.

## MAŁGORZATA ZAWODNIK

– Prezes Zarządu SBM „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie

Projekt realizowany w ramach programu FEnKS jest jedną z najważniejszych inwestycji modernizacyjnych realizowanych przez naszą Spółdzielnię w ostatnich latach.

CDK Dotacje Unijne zapewniło kompleksowe wsparcie na każdym etapie przygotowania projektu – od analizy możliwości finansowania po koordynację procesu aplikacyjnego. Pozyskane środki pozwolą nam zrealizować inwestycję, która przełoży się na poprawę efektywności energetycznej budynków oraz komfort życia mieszkańców.



## CDK DOTACJE UNIJNE

tel. +48 55 641 58 44

e-mail: [biuro@cdk-dotacjeunijne.pl](mailto:biuro@cdk-dotacjeunijne.pl)

Wybrane realizacje i referencje:

<https://cdk-dotacjeunijne.pl/klienci/>

[www.cdk-dotacjeunijne.pl](http://www.cdk-dotacjeunijne.pl)



# KILKA UWAG NA TEMAT IZBY ZAWODOWEJ DLA ZAWODÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI



**dr hab. Aleksandra  
Sikorska-Lewandowska**

profesor uczelni w Katedrze Prawa Handlowego i Morskiego  
na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja  
Kopernika w Toruniu, radca prawny

Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w swej pierwotnej wersji wyróżniała trzy zawody rynku nieruchomości – rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Po deregulacji z 2013 r. jedynie rzeczoznawstwo majątkowe pozostało zawodem regulowanym, natomiast pośrednictwo oraz zarządzanie stanowią działalność gospodarczą dostępną dla wszystkich.

Ustawodawca nie wprowadził dla zawodów rynku nieruchomości samorządu zawodowego. Jednakże dla organizacji zawodowych, pomimo tego, że nie miały one charakteru obowiązkowego, przewidziane były pewne kompetencje o charakterze konsultacyjnym, a także w obszarze praktyk zawodowych, doskonalenia zawodowego i wyboru członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Przedstawiciele tych zawodów zakładali stowarzyszenia celem ochrony interesów zawodowych, wymiany doświadczeń, organizacji szkoleń oraz prezentowania wspólnego stanowiska. Stowarzyszenia realnie integrowały i nadal integrują środowisko profesjonalistów rynku nieruchomości. Znaczna liczba stowarzyszeń i federacji, ich rozproszenie a zarazem fakt, że reprezentują one jedynie jakąś część przedstawicieli zawodów sprawiają, że nie mają one dużej siły oddziaływania.

Po wejściu w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami profesjonaliści rynku nieruchomości zabiegali o utworzenie samorządu zawodowego dla tych zawodów. W 2002 r. doszło do opracowania przez przedstawicieli czterech federacji zrzeszających zawody rynku nieruchomości projektu ustawy o samorządzie zawodowym – rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości. Projekt wówczas został opublikowany na stronie internetowej Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w Warszawie. Inicjatywa ta posiadała liczne grono zwolenników, ale spotkała się również z krytyką wyrażaną w związku z obawą o ograniczenie dostępu do zawodów. Zgłoszono również interpelację poselską w sprawie braku samorządu zawodowego pośredników oraz zarządców nieruchomości (tekst interpelacji poselskiej opublikowany został w czasopiśmie Świat Nieruchomości 2004, Nr 44, s. 4).

Te inicjatywy nie doprowadziły do powstania samorządu zawodowego. Zawody funkcjonowały w reżimie podległości ministrowi właściwemu dla budownictwa, który prowadził rejestry zawodowe, nadawał licencje oraz poprzez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej egzekwował odpowiedzialność dyscyplinarną. Deregulacja zawodów pośrednika oraz zarządcy dokonana ustawą z 13 czerwca 2013 r. zakończyła ten etap, jedynie w odniesieniu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego utrzymano system podległości resortowi budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

## Dla bezpieczeństwa obrotu gospodarczego

Idea powołania izb zawodowych (obowiązkowych samorządów zawodowych) dla zawodów rynku nieruchomości opiera się na założeniu, że działalność tych izb poprzez sprawowanie nadzoru nad wykonywaniem zawodu, przestrzeganiem prawa i norm etycznych przez członków przyniesie rynkowi nieruchomości więcej korzyści, niż stan obecny. Rynek nieruchomości postrzegać należy bowiem przez pryzmat uczestników tego rynku – a więc profesjonalistów rynku, ich klientów oraz ogólne bezpieczeństwo dokonywanych na nim transakcji, a więc z punktu widzenia systemowego. W interesie państwa oraz instytucji publicznych pozostaje zapewnienie bezpieczeństwa obrotu gospodarczego w Polsce. Wolność gospodarcza stanowi filar ustroju gospodarczego naszego kraju zgodnie z art. 20 Konstytucji RP. Funkcjonowanie zawodów regulowanych oraz samorządów zawodowych jest dopuszczalne w świetle ustawy zasadniczej, o ile nie stanowi ograniczenia wolności gospodarczej. Jeśli dany sektor rynku wymaga regulacji ze względu na takie wartości jak interes państwa, interes publiczny, rozumiany także jako ochrona słabszych uczestników rynku (konsumentów), to takie rozwiązania mogą zostać wprowadzone. W wielu krajach europejskich zawody rynku nieruchomości są zorganizowane w formule samorządu zawodowego, przy czym w przypadku niektórych państw są to samorządy obowiązkowe (np. Austria, Włochy, Belgia). Uznaje się bowiem, że rynek nieruchomości ze względu na wartość dokonywanych na nim transakcji oraz potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników budynków wymaga pewnej ingerencji państwa dla jego ochrony. Autonomia stron relacji cywilnoprawnych wymaga niekiedy zapewnienia profesjonalizacji świadczonych usług, ze względu na bezpieczeństwo całego sektora. Profesjonalizacja usług może zostać zapewniona tylko poprzez regulację zawodów rynku nieruchomości, a w jeszcze wyższym stopniu poprzez powołanie obowiązkowych samorządów zawodowych.

## Plusy i minusy

Korzyści z istnienia Izby zawodowej ujawniają się na wielu płaszczyznach. Przedstawiciele zawodu zyskują silną reprezentację swoich interesów wobec pozostałych uczestników rynku, w tym także w sferze politycznej. Izby sprawują nadzór nad nadawaniem uprawnień zawodowych, przez co zapewniają dostęp do zawodu osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i wykształcenie, ale nie w sposób dowolny, a określony ustawowo. W kompetencji izb zawodowych pozostaje określenie norm etycznych wykonywania zawodu, a następnie poprzez system odpowiedzialności zawodowej egzekwowanie przestrzegania tych norm. Izby w realny sposób zintegrują całe środowisko zawodowe, umożliwią wymianę informacji, doświadczeń oraz zapewnią dostęp do szkoleń.

Wśród minusów funkcjonowania izb zawodowych wskazuje się zazwyczaj ich obligatoryjny charakter oraz konieczność płacenia składek przez osoby zrzeszone. Samorząd oparty jest na idei samofinansowania. Istnienie samorządu zawodowego bywa postrzegane także jako instrument ograniczania dostępu do zawodu, ten argument ma jednak charakter pozorny. Wymogi w zakresie kwalifikacji zawodowych wynikają z ustawy, a rolą samorządu jest jedynie ich weryfikacja.



## Jacek Frydryszak

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

Postanowiłem napisać o jednym z obowiązków zarządcy nieruchomości, który – według mojej intuicji – nie jest powszechnie znany i co gorsze nie jest powszechnie realizowany przez zarządców nieruchomości, zarówno tych spółdzielczych jak i „wspólnotowych”. Chodzi mianowicie o okresowe kontrole systemów ogrzewania i klimatyzacji w zakresie wskazanym w art. 23 (i kolejnych) ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków.

Ograniczymy się do omówienia systemów ogrzewania, ponieważ centralne systemy klimatyzacji w budownictwie mieszkaniowym to nadal rzadkość.

### Zgodnie z prawem

Kontrola, zgodnie z ust. 1, pkt 1 tego artykułu polega na sprawdzeniu (...) stanu technicznego systemu ogrzewania, **z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych** (...). Przepisy zostały wprowadzone jako implementacja dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. W kwietniu 2023 roku weszła w życie istotna nowelizacja uzupełniająca kotły na paliwa stałe, ciekłe i gazowe jako źródła ciepła o inne źródła ciepła, w tym (choć nie wynika to wprost z zapisów ustawy) zgodnie z interpretacją Ministerstwa Rozwoju i Technologii o węży ciepłnej w przypadku podłączenia budynków do zdalnej sieci ciepłnej – we wzorze protokołu kontroli wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 14 marca 2023 r. (DzU 2023 poz. 729) węzeł ciepły jest wymieniony jako źródło ciepła. Od strony czysto technicznej węzeł ciepły oczywiście nie jest źródłem ciepła, ale ze względu na cel wprowadzonych kontroli (ograniczenie konsumpcji energii poprzez optymalizację systemów grzewczych) na potrzeby wskazanej w wstępie ustawy takim źródłem jest. Zacytujmy wprost zapisy ustawy, dotyczące źródeł ciepła podlegających sprawdzeniu:

„(...) sprawdzeniu stanu technicznego systemu ogrzewania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych:

- a) co najmniej raz na 5 lat – dla kotłów o nominalnej mocy cieplnej od 20 kW do 100 kW,
- b) co najmniej raz na 2 lata – dla kotłów opalanych paliwem ciekłym lub stałym o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,
- c) co najmniej raz na 4 lata – dla kotłów opalanych gazem o nominalnej mocy cieplnej większej niż 100 kW,
- d) co najmniej raz na 3 lata – dla źródeł ciepła niewymienionych w lit. a–c, dostępnych części systemu ogrzewania lub połączonego systemu ogrzewania i wentylacji, o sumarycznej nominalnej mocy cieplnej większej niż 70 kW;”

Zgodnie z art. 23, ust. 2 ustawy „Kontrola systemu ogrzewania obejmuje ocenę sprawności tego systemu i **doboru wielkości źródła**

**ciepła do wymogów grzewczych budynku oraz zdolności systemu ogrzewania do optymalizacji działania.”** Kontrole systemów ogrzewania mogą wykonywać zgodnie z postanowieniami art. 24, ust. 1 ustawy wyłącznie osoby, które posiadają: „1) uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub 2) kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń wytwarzających, przetwarzających, przesyłających i zużywających ciepło oraz innych urządzeń energetycznych – uprawnienia grupy 2.” Osoby te muszą być wpisane do wykazu zamieszczonego w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków. Rejestr ten jest dostępny na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii pod adresem: <https://rejestrcheb.mrit.gov.pl> Zgodnie z postanowieniami art. 28 ustawy z przeprowadzonej kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji sporządza się protokoły. Protokoły sporządza się z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego, w którym prowadzony jest centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków. Protokoły kontroli systemu ogrzewania zawierają: dane identyfikacyjne budynku, dane identyfikacyjne systemu, ocenę sprawności systemu, **zalecenia określające zakres i rodzaj robót budowlano-instalacyjnych, które poprawią efektywność energetyczną systemu**, oświadczenie osoby, która sporządziła protokół kontroli systemu ogrzewania lub systemu klimatyzacji, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do przechowywania protokołów kontroli systemu ogrzewania (lub klimatyzacji) przez okres użytkowania budynku. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 41 ust. 1 pkt 5 ustawy, kto nie wykonuje obowiązku wykonania okresowej kontroli systemu ogrzewania, podlega karze grzywny. Tyle w skrócie na temat przepisów. Teraz trochę doświadczeń własnych.

### Przepisy a życie – jak ważne jest zrealizowanie obowiązku wskazanego w ustawie?

W spółdzielni mieszkaniowej, w której byłem ostatnio prezesem jedynym źródłem ciepła dla budynków były lokalne kotłownie gazowe. Po wykonaniu kontroli w jednym z budynków, w którym były zamontowane dwie kotłownie gazowe (po jednej na każdej z dwóch klatek schodowych) okazało się, że można jedną z kotłowni w ogóle zlikwidować i tak też uczyniono bez negatywnych konsekwencji w zakresie sprawności i wydajności systemu ogrzewania. Powstało zatem pytanie, dlaczego taka operacja była możliwa. Odpowiedź jest stosunkowo prosta – projektując systemy grzewcze kilkadziesiąt lat temu mieliśmy do czynienia z innymi warunkami klimatycznymi i biorąc pod uwagę dzisiejszą sytuację „stare” źródła ciepła są po prostu mocno przewymiarowane. Dlatego tak ważne jest zrealizowanie obowiązku wskazanego w przedmiotowej ustawie. Zastosowanie optymalnych źródeł ciepła, sprawne i opomiarowane (np. poprzez podzielniki kosztów ogrzewania) instalacje grzewcze przyczyniają się do znacznego obniżenia kosztów, co wprost przekłada się z kolei na wysokość opłat wnoszonych przez mieszkańców.

### Liczy nie kłamią

I znowu osobiste doświadczenie – dwa budynki usytuowane w Warszawie, o podobnej termoizolacyjności, zasilane z miejskiej sieci ciepłnej, z wymienioną instalacją centralnego ogrzewania i nawet podobnie usytuowane względem stron świata (kwestia nasłonecznienia): w jednym zoptymalizowano moc zamówioną i zastosowano podzielniki kosztów, w drugim od lat nic nie zrobiono z węzłem ciepłym i podzielników nie zamontowano, efekt – w tym pierwszym opłata całkowita (stała i zmienna) za centralne ogrze-





*To właśnie tutaj  
sżyją się najlepsze  
wspomnienia!*

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

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

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 wyłoniomym Laureatom odbędzie się **15 października 2026 r.\*** w Hotelu Fabryka Wełny w Pabianicach, gdzie już dziś Państwa zapraszamy!

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

**WIĘCEJ: [www.liderspoldzielczosci.pl](http://www.liderspoldzielczosci.pl)**



Partnerzy gali:



[eprasa.pl](http://eprasa.pl) d1ccf2e6cb

➤ wanie to 3,10 zł/m<sup>2</sup>, w drugim 7,78 zł/m<sup>2</sup>. Liczby nie kłamią.

Przy okazji trzeba przypomnieć o jeszcze jednej kwestii dotyczącej rozliczeń ciepła. Nadal w wielu budynkach mieszkalnych wielolokalowych (w tym w podanym przeze mnie powyżej przykładzie) koszty ciepła zużywanego na potrzeby ogrzewania są rozliczane „z m<sup>2</sup>”. Należy pamiętać, że zgodnie z postanowieniami art. 45a, ust. 8, pkt 1, ppkt a) metody rozliczania kosztów ogrzewania z wykorzystaniem kubatury lub powierzchni stosuje się „(...) **wyłączenie** w przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieoptyczne.” Przedmiotowy zapis ustawy sprawia, że przyjęcie przez spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową takiego, ryczałtowego systemu rozliczania bez uprzedniego wykonania analizy technicznej wykonalności i optymalności wyposażenia budynku w urządzenia pomiarowe (w tym podzielniki kosztów ogrzewania) jest niezgodne z prawem, a co za tym idzie użytkownicy lokali, moim zdaniem skutecznie, będą mogli w sądach podważać wysokość naliczonych opłat z tytułu centralnego ogrzewania. Sposób sporządzenia takiej analizy wskazano w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku warunków ustalania technicznej możliwości i optymalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

Pamiętajmy również o uprawnieniach Prezesa URE wskazanych w art. 45a ustawy Prawo energetyczne: „Prezes URE ma prawo wglądu do dokumentów oraz żądania przedstawienia dokumentów lub informacji od właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego, o których mowa w art. 45a ust. 6, **dotyczących wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w tych lokalach, a także stosowania rozliczania kosztów według zużycia** oraz wypełniania obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c.”

Mam świadomość, że dla dużej części zarządców informacje zawarte w tym przypominającym o naszych obowiązkach artykule są oczywiste i co więcej stosowane w praktyce. Wiem jednak również i to, że istnieje całkiem spora grupa, która albo nie ma do końca świadomości istnienia wskazanych przepisów, albo – co gorsze – ma, ale ich nie stosuje.



**Czy jako Wspólnota musimy wyrazić zgodę na wykonanie infrastruktury telekomunikacyjnej w standardzie FTTH (sieć światłowodowa) operatorowi Orange Polska? Firma wystąpiła z takim wnioskiem do naszej Wspólnoty informując, że zostaliśmy wybrani (nasz budynek) do realizacji projektu rozbudowy sieci światłowodowej na terenie Polski. Czy musimy wyrazić zgodę tylko na wejście do budynku, czy także na rozprowadzenie sieci do poszczególnych lokali? Czy nie powinien każdy właściciel lokalu, osobiście, wyrazić zgodę na podłączenie instalacji do jego lokalu? – pyta Czytelniczka.**

Zgoda zarządu nie jest potrzebna, tylko podpisanie umowy i umożliwienie operatorowi wykonania prac. Sprawy te poza ustawą Prawo telekomunikacyjne reguluje ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Nie jest potrzebna zgoda właścicieli. Wystarczy zainteresowanie jednej osoby w budynku, żeby zarząd musiał udostępnić budynek.

## Zgodnie z prawem

W ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych znajdują się m.in. zapisy:

**Art. 30.1.** Właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, niebędący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, jest obowiązany zapewnić przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do nieruchomości, w tym do budynku, oraz miejsca w budynku, w którym zbiegają się kable lub przewody telekomunikacyjne doprowadzone do lokalu w tym budynku, polegający w szczególności na: 1) zapewnieniu możliwości wykorzystywania istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku, jeżeli powielenie takiej infrastruktury byłoby ekonomicznie nieopłacalne lub technicznie niemożliwe, 2) umożliwieniu doprowadzenia przyłącza telekomunikacyjnego lub wykonania instalacji telekomunikacyjnej budynku, o ile nie jest możliwe wykorzystanie istniejącego przyłącza telekomunikacyjnego lub istniejącej instalacji telekomunikacyjnej budynku lub do budynku nie jest doprowadzone takie przyłącze lub budynek nie jest wyposażony w taką instalację. 4. Warunki dostępu, o którym mowa w ust. 1 i 3, określa umowa zawarta między przedsiębiorcą telekomunikacyjnym a odpowiednio właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub zarządcą nieruchomości, właścicielem kabla telekomunikacyjnego,

instalacji telekomunikacyjnej budynku lub przyłącza telekomunikacyjnego. Zawarcie umowy, o którym mowa w zdaniu pierwszym, stanowi czynność zwykłego zarządu. 5b. W przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4, stroną postępowania w sprawie wydania decyzji o dostępie, o którym mowa w ust. 1 i 3, jest właściciel, użytkownik wieczysty lub zarządca nieruchomości, do którego przedsiębiorca telekomunikacyjny wystąpił z wnioskiem o zapewnienie tego dostępu.

**Art. 31.1.** Jeżeli nieruchomość lub jej część zajmowana przez użytkownika końcowego nie posiada przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej, odpowiadającego potrzebom użytkownika końcowego, właściciel nieruchomości, osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub zarządca nieruchomości, nie może odmówić, z wyjątkiem przypadków wynikających z przepisów prawa, instalacji, utrzymania lub wymiany zewnętrznej instalacji telekomunikacyjnej.

## Obowiązki wynikające z rozporządzenia

Warto tu dodać, że prawie 8 lat temu **zmieniono rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (DzU z 22 listopada, poz. 1289), w którym pojawił się rozdział 8a Instalacje telekomunikacyjne. Przepisy tego rozdziału wprowadziły wtedy obowiązek:

- montażu światłowodowej instalacji telekomunikacyjnej – w nowobudowanych mieszkalnych budynkach wielorodzinnych, a także budynkach użyteczności publicznej służących celom związanym z oświatą i wychowaniem – zapewniającej w szczególności dostęp do szerokopasmowego internetu;
- montażu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – instalacji umożli-

wiającej odbiór cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy naziemny i satelitarny;

- zapewnienia w tych budynkach pomieszczeń (lub miejsc) na osprzęt i urządzenia instalacyjne do montażu instalacji telekomunikacyjnej; mają być one wyposażone w zasilanie elektryczne;
- budowania instalacji telekomunikacyjnych, umożliwiających świadczenie usług przez różnych przedsiębiorców telekomunikacyjnych, niezależnie od techniki dostępowej.

Rozporządzenie nie wskazało co prawda konkretnie techniki realizacji budynkowej sieci światłowodowej, wymienia jednak cechy, jakie instalacja taka ma spełniać, a więc budynkowa sieć światłowodowa ma zapewniać możliwość doprowadzenia do każdego mieszkania włókien światłowodowych, umożliwiających świadczenie usług telekomunikacyjnych (poprzez tzw. telekomunikacyjną skrzynkę mieszkaniową, z zakończeniami wszystkich kabli doprowadzonych do mieszkania).

Sieć wewnętrzna budynku ma gwarantować również możliwość świadczenia usług przez różnych operatorów telekomunikacyjnych, zarówno szerokopasmowych, jak i telewizyjnych. Budynek będzie wyposażony w sieci światłowodowe w trakcie jego budowy.

Założono wówczas, że w instalację światłowodową będą wyposażane budynki, które dopiero mają być budowane, a nie te już wybudowane lub będące w trakcie budowy.

Upiękniono dużo czasu od wejścia w życie tego rozporządzenia i wiadomo, że wiele starych budynków – kilkudziesięcioletnich – jest już podłączonych do sieci światłowodowej.

*Oprac. red.*



## INDEKS FIRM

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| ALCHIMICA                            | brasyliana |
| ATLAS                                | 13         |
| BANK POCZTOWY                        | 3, 64      |
| BMETERS                              | 37, 68     |
| CANADA RUBBER                        | 46-47      |
| CDK DOTACJE UNIJNE                   | 60-61      |
| DRY TOUCH SOLUTIONS                  | 27         |
| EL-PIAST                             | 49         |
| ENERGY ON                            | 64         |
| FASTLOBUD                            | 57         |
| FIBERGLASS FABRICS<br>/ FINE FACTORY | 7          |
| GRUPA SERWISOWA                      | 64         |
| GRUPA TECHNICZNA CODI                | 1, 64      |
| KANSERWIS                            | 43         |
| KOSZE.PL                             | 51         |
| NOBLIT                               | 64         |
| PHU ŚLIZEX                           | insert, 64 |
| PROEL                                | 29         |
| PROKOSTAL                            | 19         |
| PROOF-TECH                           | 25         |
| SAMSUNG                              | 5          |
| SWISSPOR                             | 2          |
| ŚWIAT INSTALACJI                     | 55         |
| UNIQA TOWARZYSTWO<br>UBEZPIECZEŃ     | 33, 64     |
| VENTURE INDUSTRIES                   | 11, 64     |
| VEOLIA ENERGIA                       | 64, 67     |
| WIRELAND                             | 9          |

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: 25 maja 2026 r.

Grupa MEDIUM Sp. z o.o.

e-mail: [szkolenia@medium.media.pl](mailto:szkolenia@medium.media.pl)

[www.szkolenia.administrator24.info](http://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](mailto:szkolenia@medium.media.pl)

[www.szkolenia.administrator24.info](http://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](mailto: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

+

dostęp on-line  
i rabaty na konferencje

ROCZNA

360zł

DWULETNI

620zł

e-PRENUMERATA W PDF

324zł

## WYŚLIJ ZAMÓWIENIE:

GRUPA MEDIUM Sp. z o.o. Sp.k.  
ul. Karłowicza 18, 04-112 Warszawa  
[acartailler@medium.media.pl](mailto:acartailler@medium.media.pl)  
[prenumerata@medium.media.pl](mailto:prenumerata@medium.media.pl)



# Cieplomat<sup>®</sup>

**Rozwiązania OZE  
dla budynków  
wielorodzinnych\***



[energiadlawarszawy.pl](http://energiadlawarszawy.pl)

Oferta dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych  
oraz deweloperów.

*\*Rozwiązania realizowane na terenie Warszawy.*



[www.bmeters.pl](http://www.bmeters.pl)

Świadomy wybór  
dla precyzyjnego  
i niezawodnego pomiaru