ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

www.administrator24.info

ISSN 2545-0794
Indeks 320390

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

3/2026

reklama

Przegląd zmian w prawie
s. 16

Ślad węglowy budynku – nowe obowiązki
s. 48

Mała nowelizacja USM
s. 60-62

eprasa.pl ee85cd0adf

BAUDER
tworzymy bezpieczne dachy

BauderPIR – jedyny zwycięzca na dachu.

Odpowiednio dobrana izolacja stanowi kluczowy element każdego systemu dachowego – to ona wyznacza granice możliwości konstrukcyjnych. Wybór niewłaściwego materiału izolacyjnego ogranicza funkcjonalność całego dachu.

PIR jest lekki. PIR zmniejsza obciążenie konstrukcji dachowej i ułatwia montaż.

PIR jest bardzo odporny na wysoką temperaturę. PIR podczas pożaru nie ulega żarzeniu ani nie kapie, co ogranicza ryzyko rozprzestrzeniania się ognia.

PIR jest trwale odporny na nacisk. PIR cechuje się wysoką odpornością na obciążenia – nie odkształca się i utrzymuje swoje wymiary przez wiele lat eksploatacji.

PIR jest łatwy i przyjemny w obróbce. Materiał PIR zapewnia wysoki komfort pracy i bezpieczeństwo.

PIR oszczędza koszty transportu. PIR jest lekki i cienki – płyty zajmują mniej przestrzeni transportowej i wymagają mniej operacji dźwigiem.

PIR oszczędza energię i redukuje emisję CO_2 przez cały cykl życia – tym samym przyczynia się do ochrony środowiska.

Dlatego PIR jest zawsze zwycięzcą na dachu.

eprasa.pl ee85cd0adf

Bank Pocztowy
IM PROŚCIEJ, TYM LEPIEJ.

Termomodernizacja obniża koszty na lata!

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

Korzyści z inwestycji realizowanej z nami

- Niższe koszty energii i ogrzewania
- Wyższy standard wizualny nieruchomości
- Dofinansowanie z BGK obniżające koszty
- Spłata dopasowana do możliwości wspólnoty
- Zabezpieczenia dopasowane do projektu
- Karencja ułatwiająca start inwestycji

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

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

Reklama nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego.

eprasa.pl ee85cd0adf

SPIS TREŚCI

WYDARZENIA

8 8,7 mld finansowania i 18 tys. nowych mieszkań w 2026 roku

8 Decyzja RPP w marcu: stopy procentowe w dół

8 Gminy bez odszkodowań w trakcie postępowań

10 Wspólnoty walczą z najmem krótkoterminowym

10 Trwa nabór wniosków o granty OZE dla wspólnot i spółdzielni

12 Konferencja PZRS: Cyberbezpieczeństwo – wyzwanie także dla spółdzielczości

PRAWO

16 Przegląd zmian w prawie – co nowego w 2026 r.? – *Eugenia Śleszyńska*

18 Prawo rękojmi dla wspólnot mieszkaniowych – czy rzeczywiście będzie łatwiej dochodzić roszczeń od deweloperów? – *Adam Rusiłowicz*

20 Nowe przepisy dotyczące udostępniania lokalu przez właściciela – *Przemysław Gogojewicz*

24 Wadliwa uchwała wspólnoty mieszkaniowej – *Paweł Puch*

26 Głosowanie przy błędnej wysokości udziałów we wspólnocie mieszkaniowej – *Paweł Puch*

28 Zabrakło potwierdzenia skutecznej reprezentacji wspólnoty – *Agnieszka Żelazna*

30 Dopuszczalna jest zmiana zasad korzystania z nieruchomości wspólnej – *Aneta Mościcka*

FINANSE

33 Prawo do ulgi mieszkaniowej w razie kredytu zaciągniętego po uzyskaniu przychodu ze sprzedaży domu – *Aneta Mościcka*

34 Czy dochód ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej jest zwolniony od CIT? – *Aneta Mościcka*

36 Porozumienie dewelopera ze wspólnotą mieszkaniową a skutki w VAT – *Aneta Mościcka*

37 Ulga mieszkaniowa w razie wynajmu kupionego mieszkania – *Aneta Mościcka*

EKSPLOATACJA

40 Balkony i tarasy po zimie – dlaczego drobne nieszczelności prowadzą do poważnych problemów konstrukcyjnych? – *Gniewomir Knapski*

42 Czystość w budynku i jego otoczeniu – kompleksowo i bezpiecznie

46 **STOP SMOG:** Eko: osiedla, domy i my – *Helena Śpiewa*

48 Ślad węglowy budynku – nowe obowiązki właścicieli i zarządców – *Daniel Owczarczyk*

ZARZĄDZANIE

52 Rewitalizacja starych kamienic – zarządzanie zabytkowymi nieruchomościami – *Ewelina Stańczyk-Malicka*

56 Sztuczna inteligencja w pracy zarządcy nieruchomości – możliwości, korzyści, wady i koszty wdrożenia AI w zarządzaniu – *Ewelina Stańczyk-Malicka*

PULS SPÓŁDZIELNI

60 Mała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – *Jacek Frydryszak*

62 Kolejny błąd w małej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – *Piotr Pałka*

POCZTA ADMINISTRATORA

63 Wspólnota mieszkaniowa a VAT – *Eugenia Śleszyńska*

63 Jaki VAT na fakturze przy refakturowaniu? – *Eugenia Śleszyńska*

64 *Połączenie wspólnot – Paweł Puch*

INFORMATOR

66 Konferencje i szkolenia

66 Indeks firm

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

Grupa MEDIUM

Wydawca
GRUPA MEDIUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
Adres redakcji
04-112 Warszawa, ul. Karczewska 18
tel. 22 512 60 93, faks 22 468 84 76
redakcja@administrator24.info
www.administrator24.info
Redaktor naczelna
Sabina Augustynowicz
saugustynowicz@administrator24.info
Sekretarz redakcji
Agnieszka Górska
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. Pałka, P. Puch, J. Rubin, E. Śleszyńska, H. Śpiewak, A. Żelazna
Reklama i marketing
tel. 22 810 28 14, 22 512 60 70
Dyrektor biura reklamy
Joanna Grabek
jgrabek@medium.media.pl
Reklama w czasopiśmie
Irena Kacprzak
ikacprzak@administrator24.info
Janina Rubin
jrubin@administrator24.info
Barbara Chrapek
bchrapek@administrator24.info
Reklama w portalu
Agnieszka Piksa
apiksa@administrator24.info
Prenumerata, dystrybucja i kolportaż
Aneta Kacprzycka-Cartailler
tel. 22 512 60 50
acartailler@medium.media.pl
Szkolenia
tel. 22 512 60 74
szkolenia@medium.media.pl
Administracja
Danuta Ciecierska (HR)
Maria Królak (księgowość)

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

ISSN 2545-0794
Nakład 7 000 egz.

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

IZBA WYDAWCÓW PRASY
KODEKS WYDAWCÓW

eprasa.pl ee85cd0adf

ATLAS
MOŻESZ WIĘCEJ

ŁATWO³

SUPERŁATWA APLIKACJA × PROSTE FAKTUROWANIE × INTENSYWNE KOLORY

KOLOR MA ZNACZENIE

eprasa.pl ee85cd0adf

Czas pokaże!

Kim obecnie jest zarządca? Za co odpowiada? Czy tylko za stan techniczny budynku? Czym różni się od administratora? Czy to zawód czy kwalifikacja? Mnóstwo pytań natrętnie nęka, a nękanie to nasila się, gdy przy okazji różnych spotkań, rodzą się nowe pomysły na zarządcę jako osobę odpowiedzialną za sprawne funkcjonowanie nieruchomości. Bo oczekiwania wobec osób gospodarujących nieruchomościami nieustannie rosną. I tu nie chodzi tylko o mieszkańców, właścicieli lokali, ale także o urzędy, instytucje, organizacje samorządowe, które rzeczywiście wielu swoich pomysłów nie wdrożą w życie bez udziału zarządców nieruchomości. Faktem jest, że przedstawiciele tego środowiska nie bronią się przed włączeniem ich do takich akcji, jak np. budżety partycypacyjne, w ramach których realizowane są inwestycje, zdecydowanie poprawiające jakość życia. Owe budżety mają również inną zaletę – integrują lokalne społeczności, co sprawia, że nawet tam, gdzie jej nie było – tworzyć się zaczyna wspólnota miejsca, rodzi się poczucie tożsamości i szansa na sąsiedzką współpracę. Tych wartości nie da się przecenić, podobnie jak roli osób, gospodarujących nieruchomościami mieszkalnymi, w tworzeniu głębszych więzi międzyludzkich. Przy okazji więc twardych inwestycji, zarządca musi mieć świadomość, że działa również na rzecz integracji lokalnej społeczności, bo budynek jest dla człowieka, mieszkańca, a technika służy jego wygodzie i komfortowi. I najczęściej tę świadomość ma, bo zarządca – to zawód interdyscyplinarny, którego wykonywać się nie da bez wiedzy o kompetencjach miękkich. Rola osób gospodarujących nieruchomościami niewątpliwie więc zmienia się. Kim więc on jest dzisiaj? Ekspertem w swojej dziedzinie? Menedżerem? Czym ma się zajmować? Budową tożsamości, wspólnoty miejsca? Li tylko obsługą techniczną i pilnowaniem finansów wspólnoty? A jeśli tak, to kto wtedy zapanuje nad całością, kto za tę całość weźmie odpowiedzialność? Warto jednak zwrócić uwagę, że tak naprawdę zarządca już jest w pełni menedżerem, z przyzwyczajenia a może ludzkiej przewrotności, nie walczącym o więcej w nazwie niż jest. W końcu zarządca, administrator brzmi już swojsko.

To, co dzieje się obecnie w branży gospodarowania nieruchomościami, to nie proste zmiany semantyczne wyrazów, a prawdziwa rewolucja (a może ewolucja, będąca konsekwencją dojrzewania rynku?), po której wyłoni się nowy obraz zarządcy, wyposażonego w nowe kwalifikacje, a powiew owych zmian niewątpliwie czuje większość przedstawicieli środowiska. Nie tylko czuje! Inicjuje również te zmiany i próbuje sprawić, by głos środowiska był słyszalny. Stąd pomysł powołania samorządu zawodowego, np. izby, wyposażonej w uprawnienia do tworzenia rejestrów osób, wykonujących zawody nieruchomościowe czy komisję odpowiedzialności zawodowej. W zamyśle jest stworzenie takiej izby, która stałaby też na straży edukacji, zapewniającej wysokie kompetencje zawodowe, ale... trudno przewidzieć, czy izba powstanie, bo nie ma zgodności co do jej powołania. Niektóre organizacje, które *de facto* tworzyłyby taki samorząd, obawiają się, że powołanie takiego organu byłoby jednoznaczne z likwidacją istniejących federacji, stowarzyszeń. Dyskusje trwają, a czas pokaże, czy jest przestrzeń na powołanie izby.

Pozostaję z szacunkiem

Sabina Augustynowicz

redaktor naczelna

eprasa.pl ee85cd0adf

Zdrowych i wesołych

ŚWIĄT WIELKANOCNYCH,

pełnych optymizmu i nadziei

życzy

KANSERWIS

WINDA WARSZAWA

techem

B METERS metering solutions

energosystem®

FASTLOBUD

ista

SLIZEX.pl

no bilt

GRUPA TECHNICZNA CODI®

GrupaSerwisowa

Białe ciepło

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

ADMINISTRATOR 24. info

eprasa.pl ee85c0adf

Gminy bez odszkodowań w trakcie postępowań

Rząd przygotowuje zmiany w przepisach dotyczących gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Jednym z kluczowych elementów projektu jest czasowe wyłączenie możliwości pobierania przez gminy lub Skarb Państwa opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Nowe regulacje są częścią szerszego projektu ustawy, który ma uporządkować stan prawny gruntów wykorzystywanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Zakłada on między innymi przyznanie spółdzielniom roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajd ujących się na nich budynków.

Wątpliwości w kwestii opłat

Jednak to właśnie kwestia opłat budzi najwięcej wątpliwości. Zgodnie z projektem, w czasie rozpatrywania wniosku gmina lub Skarb Państwa nie będą mogły pobierać wynagrodzenia za korzystanie z gruntu bez tytułu prawnego ani naliczać odsetek. W praktyce oznacza to, że przez nawet rok właściciel gruntu nie uzyska żadnych należności z tego tytułu.

Na niejednoznaczność tego zapisu zwróciła uwagę Prokuratoria Generalna, wskazując, że nie jest jasne, czy mamy do czynienia jedynie z czasowym zawieszeniem opłat, czy ich faktycznym zniesieniem za wskazany okres. Do tych wątpliwości odniosło się Ministerstwo Rozwoju i Technologii, które jednoznacznie wyjaśniło, że w czasie trwania postępowania opłaty nie będą naliczane, a wyłączenie obowiązku świadczenia dotyczy wyłącznie tego okresu.

Resort podkreśla, że projekt nie ingeruje w zobowiązania powstałe przed wejściem ustawy w życie. Oznacza to, że wcześniejsze należności pozostaną w mocy, a nowe regulacje obejmą jedynie przyszłe sytuacje.

Ochrona mieszkańców spółdzielni przed kosztami

Głównym celem proponowanych zmian jest ochrona mieszkańców spółdzielni przed dodatkowymi kosztami. W praktyce to oni, jako członkowie spółdzielni i użytkownicy lokali, ponoszą ciężar finansowy związany z opłatami za nieruchomości. Wydłużające się

8,7 mld finansowania i 18 tys. nowych mieszkań w 2026 roku

Rząd zapowiedział zwiększenie finansowania budownictwa. W 2026 roku na ten cel w budżecie zostało przeznaczone 6,7 mld zł, a wraz ze środkami z Krajowego Planu Odbudowy to 8,7 mld zł.

Z danych Ministerstwa Rozwoju i Technologii wynika, że na mieszkalnictwo z budżetu przeznaczono w 2023 roku 1,7 mld zł, w 2024 – 2,8 mld zł, a w 2025 – 4,7 mld zł. W 2026 roku ma to być 6,7 mld zł co razem ze środkami z KPO daje 8,7 mld zł.

Likwidacja luki czynszowej

Minister finansów i gospodarki zapewnił, że program mieszkaniowy rządu bierze pod uwagę zarówno budownictwo socjalne, jak i budowę mieszkań przeznaczonych dla osób, które są w tzw. luce czynszowej, czyli nie stać ich na mieszkanie własnościowe, ale też nie spełniają kryteriów umożliwiających im skorzystanie z mieszkań socjalnych.

Szef resortu podkreślił, że skuteczna polityka mieszkaniowa wymaga kompleksowych rozwiązań prawnych i odpowiedniego finansowania. Według niego dotychczasowa debata publiczna koncentrowała się głównie na dwóch skrajnych obszarach: budownictwie socjalnym i własnościowym, pomijając znaczną część gospodarstw domowych. Wskazał, że w Polsce około 4 mln rodzin znajduje się w tzw. luce czynszowej. Są to gospodarstwa, które nie kwalifikują się do mieszkań socjalnych, a ich dochody są zbyt niskie, aby pozwolić sobie na zakup mieszkania na rynku własnościowym.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego ma znaczenie nie tylko dla wzrostu gospodarczego, ale także dla mobilności na rynku pracy. Inwestycje realizowane w ponad 900 lokalizacjach w całej Polsce mają sprzyjać zwiększeniu mobilności społecznej. Polityka mieszkaniowa w wymiarze demograficznym jest jedną z odpowiedzi na wyzwania związane ze spadkiem liczby ludności.

Oprócz mieszkań planowane są inwestycje w infrastrukturę akademicką. Dzięki środkom zabezpieczonym w budżecie na 2026 rok powstaną i zostaną wyremontowane nowe miejsca w domach studenckich, co ma ułatwić młodym ludziom podejmowanie studiów w dużych ośrodkach akademickich.

Nie będzie podatku od pustostanów i katastralnego

Szef resortu zapewnił, że rząd nie prowadzi prac nad wprowadzeniem podatku od pustostanów czy podatku katastralnego. Zwrócił uwagę, że niektóre z tych obszarów regulują podatki i opłaty lokalne, nad którymi władztwo mają samorządy. Wiceminister rozwoju i technologii dodał, że rządowy plan zakłada przyjęcie do grudnia 2026 roku kilkunastu ustaw reformujących obszar budownictwa mieszkaniowego. Dotyczyłoby to między innymi kwestii związanych z finansowaniem, zmian dotyczących zarządzania gruntami pod budownictwo mieszkaniowe, jak i instytucji odpowiadających za ten obszar.

/za: portalsamorzadowy.pl/

Decyzja RPP w marcu: stopy procentowe w dół

Rada Polityki Pieniężnej w marcu 2026 roku obniżyła stopy procentowe o 25 punktów bazowych. Stopa referencyjna wynosi 3,75 proc. Decyzja podyktowana została sytuacją rynkową w związku z konfliktem na Bliskim Wschodzie.

Decyzję podjęto po analizie danych o inflacji i prognoz gospodarczych. Inflacja CPI w Polsce, według komunikatu NBP, spadła w styczniu 2026 roku do 2,2 proc. z 2,4 proc. w grudniu 2025 roku, jak wynika z wstępnych danych GUS.

Rada zapowiada, że kolejne decyzje będą uzależnione od napływu nowych informacji dotyczących inflacji i aktywności gospodarczej. Kluczowe czynniki ryzyka obejmują zmiany polityki fiskalnej, wzrost popytu krajowego oraz sytuację makroekonomiczną na świecie, zwłaszcza w sytuacji napięć geopolitycznych. NBP chce kontynuować działania mające na celu zapewnienie stabilności makroekonomicznej i finansowej, w tym utrzymanie inflacji na poziomie zgodnym z celem inflacyjnym NBP. Możliwości interwencji na rynku walutowym pozostają otwarte.

/za: money.pl/

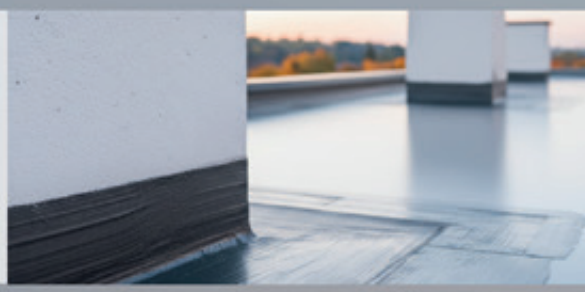
eprasa.pl ee85cd0adf

CANADA® SYSTEMS

NOWOCZESNA HYDROIZOLACJA

Flex Rubber MS – to płynna, jednoskładnikowa membrana hydroizolacyjna nowej generacji. Tworzy elastyczną, odporną na wodę i promieniowanie UV powłokę, którą można nakładać nawet na lekko wilgotne podłoża. Idealna do dachów, tarasów i balkonów w większości wypadków nie wymaga gruntowania. Doskonała przyczepność, elastyczność do -40 °C i wysoka odporność na warunki atmosferyczne, czynią ją pewnym wyborem dla każdego budynku.

MS NOW – to szybkie i precyzyjne rozwiązanie do uszczelniania detali dachowych: kominów, świetlików, przejść instalacyjnych, podstaw klimatyzatorów.
Gotowa do użycia, elastyczna membrana zbrojona włóknami zapewnia szczelność tam, gdzie tradycyjne systemy zawodzą.



www.canadarubber.pl

Canada Rubber Polska Sp. z o.o.
ul. Rozrywka 1, 31-419 Kraków
Dział sprzedaży: Tel. +48 (12) 416 14 56
e-mail: kontakt@canadarubber.pl

eprasa.pl ee85cd0adf

postępowania administracyjne mogłyby prowadzić do wzrostu tych kosztów, dlatego ustawodawca zdecydował się je czasowo wyeliminować.

Jak wskazuje Ministerstwo, regulacja ma ograniczyć negatywne skutki finansowe dla osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali, które uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości. To próba przeniesienia ciężaru systemowego z mieszkańców na poziom instytucjonalny, przynajmniej na czas trwania procedur.

Proponowane rozwiązanie wpisuje się w szerszą debatę o równowadze między interesem publicznym a ochroną obywateli. Z jednej strony oznacza realne wsparcie dla mieszkańców spółdzielni, z drugiej – czasowe ograniczenie wpływów do budżetów gmin i Skarbu Państwa. Pozostaje pytanie, czy nowe przepisy rzeczywiście usprawnią proces regulowania praw do gruntów, czy jedynie przesuną ciężar problemu w inne miejsce systemu. Jedno jest pewne: w centrum tej zmiany ustawodawca stawia mieszkańca i jego bezpieczeństwo finansowe.

/za: portalsamorzadowy.pl/

Wspólnoty walczą z najmem krótkoterminowym

20 maja 2026 roku wchodzą w życie przepisy dotyczące najmu krótkoterminowego, w tym obowiązkowa rejestracja obiektów i kary do 50 tys. zł za jej brak.

Dziś wspólnoty mieszkaniowe same walczą z problemami spowodowanymi przez najem krótkoterminowy, hałasem i zniszczeniami w częściach wspólnych. Często sami deweloperzy wprowadzają klauzulę zakazującą takiego rodzaju wynajmu. Budzi to szereg kontrowersji u inwestorów, mających w planach wynajem mieszkania, z punktu widzenia prawa dysponowania swoją własnością.

W ocenie prawników można założyć, że w większości przypadków postanowienia takie stanowiłyby niedozwolone klauzule umowne, czyli sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującymi. Takie stanowisko jest także zgodne z orzecznictwem SN, który niejednokrotnie wskazywał, że nie tylko deweloper, ale i wspólnota mieszkaniowa, nie powinny tak mocno ingerować w sferę uprawnień właścicielskich.

W tym zakresie orzecznictwo dopuszcza jedynie stosowanie przez zarząd lub zarządcę wspólnoty mieszkaniowej regulaminów określających korzystanie z nieruchomości wspólnej (a nie z poszczególnych lokali). Te regulaminy dotyczą jednak części wspólnych i mogą na przykład zabraniać nadmiernego hałasu, zaśmiecania przestrzeni etc. Takie klauzule pojawiają się też po pewnym czasie, gdy budynek jest już sprzedany, a najem krótkoterminowy okazał się kłopotliwy dla innych lokatorów.

Korzyść dla obu stron?

Atrakcyjność turystyczna wielu miast może drastycznie spaść, gdy wprowadzone zostaną radykalne rozwiązania dot. najmu krótkoterminowego. Eksperci uważają, że komfort właścicieli mieszkań jest ważny, jednak należy szukać sposobów na rozwiązanie problemów. Podpowiadają np. większą odpowiedzialność właścicieli mieszkań za weryfikację najemców lub ponoszenie odpowiedzialności za potencjalne straty w częściach wspólnych oraz zakłócanie miru domowego

Ograniczanie najmu krótkoterminowego lub arbitralne zakazywanie wynajmowania mieszkań w ramach budynku, w którym jest lokal na wynajem, czasem blokuje możliwość prowadzenia działalności gospodarczej.

/za: portalsamorzadowy.pl/

Trwa nabór wniosków o granty OZE dla wspólnot i spółdzielni

BGK do 30 czerwca 2026 roku prowadzi nabór wniosków o grant OZE dla właścicieli i zarządców budynków wielorodzinnych, w tym wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych. Program umożliwia pokrycie do 50 proc. kosztów inwestycji w odnawialne źródła energii i ma zwiększyć efektywność energetyczną budynków wielorodzinnych.

Grant OZE jest częścią Krajowego Planu Odbudowy i ma na celu zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii w budynkach wielorodzinnych. Umożliwia on refinansowanie 50 proc. kosztów netto inwestycji związanych z zakupem, montażem, budową lub modernizacją instalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że przedsięwzięcie nie zostało jeszcze rozpoczęte. Z programu mogą korzystać inwestorzy, działający w różnych formach prawnych, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych.

Jeśli w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięcia OZE znajdują się powierzchnie użytkowe służące celom innym niż mieszkalne lub wykonywaniu zadań publicznych przez organy administracji publicznej, wysokość grantu OZE stanowi iloczyn kwoty tego grantu i wskaźnika udziału powierzchni użytkowej służącej celom mieszkalnym i wykonywaniu zadań publicznych przez organy administracji publicznej w powierzchni użytkowej budynku.

Wnioski o grant OZE można składać do 30 czerwca 2026 roku, jednak w przypadku wyczerpania dostępnej puli środków nabór może zostać skrócony. Dlatego warto się pospieszyć. BGK wydaje decyzje o przyznaniu grantu w terminie do 30 dni roboczych, co umożliwia sprawne planowanie oraz szybkie rozpoczęcie inwestycji.

Inwestycje w OZE pomagają oszczędzać

Wsparcie BGK realnie poprawia efektywność energetyczną zasobów mieszkaniowych oraz obniża koszty ponoszone przez mieszkańców, czego dowodzą przykłady z całej Polski. Jedna ze wspólnot mieszkaniowych w Łęcznej postawiła na pełną niezależność energetyczną, instalując dwie mikroinstalacje fotowoltaiczne o łącznej mocy 28,2 kWp oraz dwa magazyny energii o mocy 20,3 kWp. Dzięki grantowi OZE o wartości ponad 71 tys. zł roczne koszty energii w częściach wspólnych spadły tam z 24 tys. zł do 8 tys. zł. Całkowita wartość przedsięwzięcia wyniosła blisko 154 tys. zł brutto, co oznacza, że inwestycja zwróci się w około pięć lat.

Spółdzielnia mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim złożyła wnioski o przyznanie grantu OZE dla 79 budynków wielorodzinnych. W dwudziestu dwóch z nich zakończono już montaż paneli fotowoltaicznych i pomp ciepła, a kolejne prace są na etapie realizacji. Efekty odczuwają mieszkańcy, gdyż dzięki wsparciu BGK duża część miasta korzysta dziś z czystej, odnawialnej energii, a lokatorzy ponoszą jedynie stałe opłaty za dostarczanie ciepłej wody użytkowej.

Mieszkańcy niewielkiej miejscowości Urszulin w województwie lubelskim, zarządzający wspólnotą mieszkaniową „Dom Nauczyciela", przy wsparciu z grantu OZE, zainstalowali hybrydową instalację, łączącą panele fotowoltaiczne z pompami ciepła. Rozwiązanie to nie tylko znacznie obniżyło codzienne koszty utrzymania, ale również przyczyniło się do redukcji emisji dwutlenku węgla, wpływając pozytywnie na lokalne środowisko.

/za: portalsamorzadowy.pl/

eprasa.pl ee85cd0adf

Szukasz trwałego i estetycznego rozwiązania do przechowywania rowerów?

Wiata rowerowa QUUB to doskonały wybór dla szkół, firm, osiedli czy obiektów użyteczności publicznej. Łączy nowoczesny design, solidną konstrukcję oraz pełną użyteczność, oferując bezpieczne miejsce parkowania rowerów w każdych warunkach pogodowych. Sprawdź naszą ofertę!

ZEWNĘTRZNE WIATY ROWEROWE QUUB

- Solidna konstrukcja z profili ocynkowanych ogniowo i malowanych proszkowo
- Możliwość wyboru wiaty rowerowej zadaszonej w dowolnym kolorze RAL
- Wersje zamykane dla maksymalnego bezpieczeństwa
- Różne warianty pojemności – od 10 do 30 rowerów
- Estetyka i nowoczesny design, pasujący do każdej przestrzeni
- Łatwy montaż, a także trwałość na lata

Jeżeli szukasz eleganckiej otwartej lub zamykanej wiaty na rowery, propozycja od QUUB jest doskonałym wyborem. To rozwiązanie zaprojektowane z myślą o długotrwałym użytkowaniu w przestrzeni zewnętrznej, zapewniające komfort i bezpieczeństwo zarówno dla użytkowników, jak i zarządców obiektów. Zaplanuj miejsce i postaw z nami nowoczesne wiaty rowerowe już teraz!

WWW.QUUB.PL
886 416 013

eprasa.pl ee85cd0adf

Konferencja PZRS: Cyberbezpieczeństwo – wyzwanie także dla spółdzielczości

W odpowiedzi na rosnące cyberzagrożenia Pomorski Związek Rewizyjny Spółdzielni zorganizował specjalistyczne szkolenie poświęcone cyberbezpieczeństwu w spółdzielniach. Spotkanie odbyło się w Chmielnie w dniach 12–13 marca br. Konferencja pn. „Haker w spółdzielni mieszkaniowej" spotkała się z bardzo dużym zainteresowaniem przedstawicieli zarządów i kadry zarządzającej, co potwierdza rosnącą świadomość znaczenia ochrony systemów informatycznych oraz danych.

Współczesna spółdzielczość funkcjonuje w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu prawnym, gospodarczym i technologicznym. W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera rola instytucji wspierających rozwój oraz bezpieczeństwo działalności spółdzielni. Jedną z nich jest Pomorski Związek Rewizyjny Spółdzielni, który aktywnie działa na rzecz swoich członków, realizując procesy lustracyjne, które stanowią formę wsparcia dla spółdzielni w doskonaleniu sposobu zarządzania oraz podnoszeniu jakości funkcjonowania organizacji, łącząc to zadanie z szeroką działalnością szkoleniową i doradczą.

Istotnym elementem działalności Związku jest organizacja licznych szkoleń i seminariów dla członków. Ich tematyka jest na bieżąco dostosowywana do aktualnych zmian w otoczeniu prawnym i gospodarczym oraz do pojawiających się w tym zakresie obszarów zagrożeń.

Coraz częściej podkreśla się, że spółdzielnie są pełnoprawnymi uczestnikami rynku gospodarczego i – podobnie jak spółki czy duże korporacje – podlegają tym samym zagrożeniom związanym z rozwojem technologii i cyfryzacją procesów zarządzania. Spółdzielnie zarządzają znaczącymi zasobami danych, systemami informatycznymi, dokumentacją finansową oraz informacjami dotyczącymi członków i mieszkańców. W praktyce oznacza to, że również one mogą stać się celem cyberataków.

Potwierdzeniem tej tendencji jest sytuacja, w której jedna ze spółdzielni padła ofiarą ataku hakerskiego. Zdarzenie to pokazało, że problem cyberbezpieczeństwa dotyczy dziś również sektora spółdzielczego i nie omija organizacji zarządzających zasobami mieszkaniowymi. Warto jednak podkreślić, że dzięki szybkiemu uruchomieniu procedur bezpieczeństwa oraz wsparciu ze strony ubezpieczyciela sytuacja została sprawnie opanowana. W działaniach uczestniczyli również informatycy śledczy, którzy przeprowadzili analizę incydentu, zabezpieczyli systemy oraz pomogli w przywróceniu ich prawidłowego funkcjonowania. Dzięki skoordynowanym działaniom specjalistów oraz sprawnej reakcji zarządzających spółdzielnią organizacja w bardzo krótkim czasie powróciła do pełnego funkcjonowania. Sytuacja ta stała się jednocześnie ważną lekcją dla całego środowiska spółdzielczego, pokazując jak istotne jest posiadanie odpowiednich procedur bezpieczeństwa, planów reagowania na incydenty oraz właściwego wsparcia eksperckiego.

Konferencja w Chmielnie – Haker w spółdzielni mieszkaniowej

W odpowiedzi na rosnące zagrożenia Związek zorganizował specjalistyczne szkolenie poświęcone cyberbezpieczeństwu w spółdzielniach. Konferencja spotkała się z bardzo dużym zainteresowaniem przedstawicieli zarządów i kadry zarządzającej, co potwierdza rosnącą świadomość znaczenia ochrony systemów informatycznych oraz danych.

Szkolenie z zakresu cyberbezpieczeństwa poprowadził dr inż. Witold Sobolewski – doktor z zakresu informatyki śledczej. Właściciel VS DATA, członek zespołu RR.team. Posiada ponad 20-letnie praktyczne doświadczenie w wykonywaniu ekspertyz w zakresie odzyskiwania danych, informatyki śledczej oraz analizy powłamaniowej. Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Gdańsku. Posiada międzynarodowe certyfikaty z informatyki śledczej (CFCE, ACE, CCFE), odzyskiwania danych (CDRP) i analizy urządzeń mobilnych (CMFF). Twórca dwóch kierunkach studiów podyplomowych w Centrum Kształcenia Podyplomowego Uczelni Łazarskiego w Warszawie i na Akademii Marynarki Wojennej w Gdyni. Na Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury szkoli sędziów i prokuratorów, gdzie w sposób nietechniczny mówi o technicznych aspektach zwalczania i zapobiegania cyberprzestępczości.

Szczególnym elementem szkolenia było pokazanie, jak w praktyce wygląda atak hakerski „od środka". Dzięki temu uczestnicy mogli lepiej zrozumieć mechanizmy działania cyberprzestępców oraz skalę ryzyka.

Duży nacisk położono na identyfikację najczęstszych dróg, którymi dochodzi do incydentów bezpieczeństwa, takich jak: phishing, nieaktualne oprogramowanie, niepoprawna konfiguracja środowiska, niewystarczająca świadomość użytkowników.

Omówiono również działania, które mogą znacząco ograniczyć ryzyko wystąpienia incydentu – od podstawowych zasad bezpieczeństwa, przez aktualizacje systemów, aż po wdrażanie kompleksowych procedur i polityk bezpieczeństwa.

Istotnym elementem szkolenia było również omówienie właściwego sposobu postępowania w sytuacji wystąpienia incydentu bezpieczeństwa. Witold Sobolewski zwrócił szczególną uwagę nie tylko na to, jakie działania należy podjąć, ale także – co równie ważne – czego nie należy robić w przypadku wykrycia ataku.

Podczas szkolenia wyraźnie zaznaczono, że nieprzemyślane działania mogą pogłębić skalę problemu, utrudnić analizę incydentu, a nawet doprowadzić do utraty kluczowych danych. Uczestnikom przedstawiono najczęstsze błędy popełniane w pierwszej reakcji na atak, takie jak samodzielne próby „naprawy" systemu, usuwanie śladów zdarzenia czy brak zabezpieczenia dowodów.

Równocześnie zaprezentowana została uproszczona ścieżka postępowania w przypadku incydentu – obejmująca m.in. szybkie zgłoszenie zdarzenia odpowiednim specjalistom, zabezpieczenie

/fot. PZRS/

eprasa.pl ee85cd0adf

/fot. PZRS/

systemów, ograniczenie rozprzestrzeniania się zagrożenia oraz współpracę z ekspertami w zakresie analizy i przywracania działania infrastruktury.

Podkreślono, że kluczowe znaczenie ma zachowanie spokoju, działanie zgodnie z procedurami oraz korzystanie z pomocy wyspecjalizowanych podmiotów. Tylko takie podejście pozwala na skuteczne opanowanie sytuacji i minimalizację strat.

Znaczenie specjalizacji w obszarze IT

Istotnym elementem szkolenia było zwrócenie uwagi na fakt, że współczesna informatyka jest dziedziną bardzo szeroką i wyspecjalizowaną.

Prowadzący podkreślił, że skuteczne zarządzanie bezpieczeństwem wymaga współpracy różnych specjalistów: ekspertów ds. cyberbezpieczeństwa, specjalistów od rozwiązań technicznych, programistów, administratorów systemów, wsparcia technicznego odpowiedzialnego za bieżące funkcjonowanie infrastruktury.

Zapewnienie dostępu do kompetencji z każdej z tych dziedzin jest kluczowe dla prawidłowego i bezpiecznego funkcjonowania organizacji.

Drugi dzień konferencji rozpoczął Michał Grodzki, członek oraz sekretarz Sektorowej Rady ds. Kompetencji w sektorze Rozporządzanie Nieruchomościami.

W swoim wystąpieniu prelegent przedstawił rolę Rady jako kluczowego podmiotu wspierającego rozwój kompetencji w sektorze gospodarowania nieruchomościami. Podkreślił, że jej działalność koncentruje się przede wszystkim na identyfikowaniu luk kompetencyjnych, opracowywaniu rekomendacji dla systemu edukacji oraz rynku pracy, a także opiniowaniu kwalifikacji w ramach Zintegrowanego Systemu Kwalifikacji.

W trakcie wystąpienia wskazano również kluczowe wyzwania kompetencyjne, przed którymi stoi sektor. Należą do nich przede wszystkim postępująca cyfryzacja, w tym rozwój systemów zarządczych, znaczenie danych oraz rosnące znaczenie standardów ESG, a także zwiększające się obowiązki regulacyjne. Istotnym problemem pozostaje również rotacja kadr technicznych oraz brak spójnych ścieżek rozwoju zawodowego.

Prelegent podkreślił, że jednym z najważniejszych zadań Rady jest budowanie platformy dialogu pomiędzy biznesem, edukacją a administracją publiczną. Działania te mają na celu nie tylko bieżące reagowanie na potrzeby rynku, ale przede wszystkim długofalowe wzmacnianie profesjonalizmu sektora nieruchomości oraz przygotowanie go na przyszłe wyzwania.

Nowe przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Temat „Nowe przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – tzw. Mała Nowelizacja (ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r.)" przedstawiła Agnieszka Serba-Chrzanowska, Przewodnicząca Komisji Prawa i Legislacji Krajowej Rady Spółdzielczej.

W trakcie wystąpienia szczegółowo omówiono najważniejsze zmiany wprowadzone nowelizacją, ze szczególnym uwzględnieniem nowych regulacji dotyczących pełnomocnictw na walnym zgromadzeniu. Prelegentka zwróciła uwagę na praktyczne konsekwencje wprowadzonych przepisów dla funkcjonowania organów spółdzielni oraz przebiegu walnych zgromadzeń.

Podkreślono, że zmiany te mają istotne znaczenie dla organizacji procesu podejmowania decyzji w spółdzielniach, wpływając zarówno na sposób reprezentacji członków, jak i na formalne aspekty prowadzenia obrad. Wskazano również na konieczność odpowiedniego przygotowania spółdzielni do stosowania nowych przepisów, w tym dostosowania wewnętrznych procedur oraz dokumentacji.

Wystąpienie spotkało się z dużym zainteresowaniem uczestników, którzy aktywnie odnosili się do omawianych zagadnień, podkreślając ich bezpośredni wpływ na codzienną praktykę funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Świadomość i rozwój jako fundament bezpieczeństwa

Szkolenie spotkało się z bardzo dużym zainteresowaniem uczestników, którzy podkreślali jego praktyczny charakter oraz możliwość bezpośredniego odniesienia omawianych zagadnień do realiów funkcjonowania spółdzielni.

Działania szkoleniowe pokazują, że nowoczesna spółdzielczość to nie tylko zarządzanie zasobami, ale również świadome budowanie bezpieczeństwa organizacyjnego. W obliczu rosnących zagrożeń inwestowanie w wiedzę i rozwój kompetencji staje się jednym z kluczowych elementów stabilnego funkcjonowania całego sektora.

/za: mat. PZRS/

/fot. PZRS/

eprasa.pl ee85cd0adf

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

16 FORUM DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

17 CZERWCA 2026, WARSZAWA

SKUTECZNE ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

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

Optymalizacja kosztów utrzymania stała się priorytetem. Inicjowanie przedsięwzięć na rzecz efektywności energetycznej i zrównoważonego rozwoju przez zarządcę (termomodernizacja, OZE, inteligentne opomiarowanie mediów) – to już standard.
Skuteczna realizacja takich inwestycji zależy w dużej mierze od sposobów komunikowania się z mieszkańcami i umiejętności przekazywania informacji.

Skuteczny zarządca więc, to nie tylko administrator – to menedżer, gospodarujący nieruchomością, podejmujący strategiczne działania techniczne, świadomy tego, że utrzymanie wartości nieruchomości wymaga długoterminowego planowania inwestycji, których się nie zrealizuje bez zgody członków wspólnoty.
Jest jedno ale… Aby zarządca był skuteczny, prawo, do którego stosować się musi, powinno być jasne, ułatwiające poruszanie się na trudnym rynku nieruchomości – w tym w gąszczu przepisów, dotyczących modernizacji i funduszy na nie – oraz dające gwarancję stabilności zawodu.
Szczegółowe informacje na temat naszej dorocznej konferencji podamy w późniejszym terminie, ale już dziś zachęcamy do uczestnictwa.

*Organizator zastrzega sobie prawo zmiany programu

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

ZARZĄDCA roku 2026 LIDER RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Imprezą towarzyszącą będzie ogłoszenie wyników konkursu LIDER RYNKU NIERUCHOMOŚCI – ZARZĄDCA ROKU 2026

ZAPRASZAMY DO UDZIAŁU W KONKURSIE
zgłoszenia do 30 kwietnia 2026 r. przyjmuje Justyna Nicińska

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

Więcej informacji: **WWW.ZARZADCA-ROKU.PL**

Patronatu udzielili:

Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami · Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomości · PFZN · KBIN Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości · Delegatura Mazowsze Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami · Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej · NAPE Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A. · Polish Federation of Real Estate Professional Associations · Polska Federacja Stowarzyszeń Zarządców Nieruchomościowych · Fala Renowacji

eprasa.pl ee85cd0adf

ZARZĄDCA roku 2026 LIDER RYNKU NIERUCHOMOŚCI

KONKURS

Zarządca Roku 2026 – Lider Rynku Nieruchomości

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

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

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

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

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

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

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

KONTAKT I ZGŁOSZENIA:

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

Nadesłane zgłoszenia oceni komisja konkursowa.

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

Justyna Nicińska
opiekun handlowy konkursu

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

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

16

FORUM DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

17 CZERWCA 2026, WARSZAWA

SKUTECZNE ZARZĄDZANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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

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

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

**data i miejsce wręczenia nagród mogą ulec zmianie*

eprasa.pl ee85cd0adf

PRZEGLĄD ZMIAN W PRAWIE – CO NOWEGO W 2026 R.?

mgr Eugenia Śleszyńska

Nowy rok przywitaliśmy serią nowych przepisów, głównie nowelizacją już istniejących. Nie łudźmy się jednak, że są to przepisy porządkujące panujący chaos legislacyjny. Jak zwykle nowelizacje mają charakter cząstkowy, doraźny, nadal nie rozwiązują całościowo problemów i kwestii nabrzmiałych przez lata. Wytykamy to nie tylko my, stosujący przepisy prawa, ale także organy, czy to administracyjne, czy to podatkowe. Sytuacja takiej legislacji podobna jest do reakcji na boisku, gdzie obserwujemy akcję po akcji. Czasem takiej gry nie oceniamy pozytywnie, pograli, pograli, ale co z tego wynika?

W sytuacji trudnej zawsze jest ten, co ma stosować nowe prawo, które nie jest jasne, a do tego jeszcze ulegające ciągłej zmianie, za którą trudno nadążyć. Kto jest adresatem tego prawa? Ten który jest:

- osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej, lub
- osobą fizyczną prowadzącą działalności gospodarczej, lub
- czy osobą prawną,
- przedsiębiorstwem państwowym albo niepaństwowym,
- organem w danej sprawie.

Czy prawo chroni przedsiębiorców?

Wydawałoby się, że tak jest, ale... Czy przedsiębiorców chroni prawo? Warto przyjrzeć się gwarancjom jakie daje Prawo przedsiębiorców (PP).

Zasada „co nie jest prawem zabronione, jest dozwolone" (art. 8 PP)

Przedsiębiorca może podejmować wszelkie działania, z wyjątkiem tych, których zakazują przepisy prawa. Przedsiębiorca może być obowiązany do określonego zachowania tylko na podstawie przepisów prawa.

Norma art. 8 PP ma swoje źródło w art. 31 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którym wolność człowieka podlega ochronie prawnej, ale obowiązujący porządek prawny wyznacza granice tej wolności. „Interes prawny dotyczy szeroko rozumianej sytuacji podmiotu wyznaczonej normami prawnymi, z których wynikają jego uprawnienia, obowiązki, korzyści czy wolności prawnie chronione.

Wynikające z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (DzU z 2016 r. poz. 1829 ze zm.), art. 8 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (DzU poz. 646 ze zm.), czy art. 22 Konstytucji RP uprawnienie podmiotu do swobodnego prowadzenia wybranej przez siebie działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, stanowić będzie o istnieniu interesu prawnego tego podmiotu wywodzonego z tych norm." (wyrok NSA z 5.12.2018 r., II OSK 3297/18).

Podstawowe zasady wykonywania działalności gospodarczej (art. 9 PP)

Przedsiębiorca wykonuje działalność gospodarczą zgodnie z zasadami uczciwej konkurencji, poszanowania dobrych obyczajów oraz słusznych interesów innych przedsiębiorców i konsumentów, a także poszanowania oraz ochrony praw i wolności człowieka.

Warto przytoczyć wyrok SN dotyczący stosowania Prawa spółdzielczego: „Z żądaniem ustalenia nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni jest integralnie powiązane wskazanie bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy, z którym koliduje kwestionowana uchwała." (wyrok SN z dnia 9 lutego 2011 r., V CSK 239/10).

I w tej sprawie również warto zapoznać się z wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 maja 2014 r., II C 985/12: „1. Różnica pomiędzy uchwałą bezwzględnie nieważną a uchwałą nieistniejącą polega na tym, że w pierwszym wypadku oświadczenie woli zostało złożone, jednakże z przyczyn merytorycznych lub formalnych ustawa traktuje je jako nieważne od samego początku, w drugim natomiast wypadku podejmowaniu uchwały towarzyszyły tak daleko idące uchybienia formalne, że w ogóle nie można mówić o złożeniu oświadczenia woli przez spółdzielnię. Uchwała walnego zgromadzenia jest nieistniejąca, w szczególności wtedy, gdy posiedzenie „organu" zostało samorzutnie zwołane przez grupę członków bez zachowania wymaganej procedury, uchwałę podjęto przy braku quorum albo bez wymaganej większości głosów, uchwałę podjęto w sprawie nieobjętej porządkiem obrad, sfałszowano wyniki głosowania, zastosowano przymus fizyczny wobec członków, zaprotokołowano uchwałę bez podjęcia głosowania albo gdy treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni.

2. Przy wykładni i stosowaniu przepisu art. 42 §3 Prawa spółdzielczego określającego przesłankę sprzeczności uchwały z dobrymi obyczajami należy mieć na względzie sformułowanie art. 17 ustawy z 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, zgodnie, z którym „przedsiębiorca wykonuje działalność gospodarczą na zasadach uczciwej konkurencji i poszanowania dobrych obyczajów oraz słusznych interesów konsumentów".

3. Przepis art. 5 ust. 2 USM nie nakłada na władze spółdzielni mieszkaniowej obowiązku przeznaczenia na wymienione w nim cele pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, a jedynie to umożliwia. Jeżeli wolą członków wyrażoną w uchwale podjętej przez Walne Zgromadzenie jest przeznaczenie pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej na inny cel, to przepisy USM tego nie zabraniają.

Domniemanie uczciwości przedsiębiorcy; rozstrzyganie wątpliwości faktycznych na korzyść przedsiębiorcy (art. 10 Prawa przedsiębiorców)

- Organ kieruje się w swoich działaniach zasadą zaufania do przedsiębiorcy, zakładając, że działa on zgodnie z prawem, uczciwie oraz z poszanowaniem dobrych obyczajów.
- Jeżeli przedmiotem postępowania przed organem jest nałożenie na przedsiębiorcę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie uprawnienia, a w tym zakresie pozostają niedające się usunąć wątpliwości co do stanu faktycznego, organ rozstrzyga je na korzyść przedsiębiorcy.
- Przepisu ust. 2 nie stosuje się, jeżeli:

eprasa.pl ee85cd0adf

» w postępowaniu uczestniczą podmioty o spornych interesach lub wynik postępowania ma bezpośredni wpływ na interesy osób trzecich;
» odrębne przepisy wymagają od przedsiębiorcy wykazania określonych faktów;
» wymaga tego ważny interes publiczny, w tym istotne interesy państwa, a w szczególności jego bezpieczeństwa, obronności lub porządku publicznego.

Warto przytoczyć wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 sierpnia 2025 r. II SA/Łd 217/25. dotyczący powoływania się na przesłanki warunkujące odstąpienie od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej w kontekście tej właśnie „zasady domniemania uczciwości przedsiębiorcy".

„Wynikająca z art. 10 ust. 1 ustawy z 2018 r. – Prawo przedsiębiorców zasada domniemania uczciwości przedsiębiorcy nie oznacza, że przedsiębiorca może naruszać obowiązki związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą i uniknąć konsekwencji tego zaniedbania tylko przez oświadczenie tego przedsiębiorcy, że ziściły się przesłanki warunkujące odstąpienie od nałożenia administracyjnej kary pieniężnej i poprzestanie na pouczeniu oraz uznanie, że w sprawie miało miejsce działanie siły wyższej, mając zwłaszcza na uwadze bierność skarżącej w dążeniu do realizacji ciążącej na niej, a wynikających zarówno z zawartych umów, a przede wszystkim z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach obowiązków. W ten sposób każdy przedsiębiorca powołując się na tę zasadę unikałby odpowiedzialności z tytułu naruszenia ciążących na nim obowiązków."

Wyrok NSA z 19 grudnia 2023 r., III OSK 3103/21 dotyczący kary pieniężnej za niewykonanie obowiązku terminowego złożenia sprawozdania półrocznego z działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych: „zaufanie do przedsiębiorcy, o którym stanowi art. 10 ust. 1 ustawy z 2018 r. Prawo przedsiębiorców nie oznacza, że przedsiębiorca może zaniedbać obowiązków związanych z prowadzoną przez siebie działalnością regulowaną i uniknąć konsekwencji tego zaniedbania tylko przez proste oświadczenie, że przesyłka zawierająca sprawozdanie zaginęła."

Co do kwestii domniemania uczciwości przedsiębiorcy wypowiedział się WSA w Gdańsku, w wyroku z dnia 24 kwietnia 2020 r., III SA/Gd 111/20, stwierdzając: „zasada wyrażona w art. 10 ust. 2 ustawy z 2018 r. Prawo przedsiębiorców znajduje zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy organ rozpoznający sprawę nie będzie w stanie przy użyciu dostępnych środków dowodowych rozstrzygnąć wątpliwości w zakresie stanu faktycznego."

Zasada przyjaznej interpretacji przepisów (art. 18 Prawa przedsiębiorców)

- Jeżeli przedmiotem postępowania przed organem jest nałożenie na przedsiębiorcę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie uprawnienia, a w sprawie pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść przedsiębiorcy, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron albo interesy osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ.
- Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeśli wymaga tego ważny interes publiczny, w tym istotne interesy państwa, a w szczególności jego bezpieczeństwa, obronności lub porządku publicznego.

Co do stosowania zasady przyjaznej interpretacji przepisów w postępowaniu administracyjnym wypowiedział się WSA w Poznaniu w wyroku z dnia 14 stycznia 2026 r., II SA/Po 786/25, stwierdzając: „Przepisy art. 11 ust. 1 ustawy z 2018 r. Prawo przedsiębiorców w zw. z art. 7a § 1 k.p.a. znajdują zastosowania tylko w sprawach administracyjnych, w których przedmiotem postępowania jest „nałożenie obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia". Sprawa w przedmiocie interpretacji indywidualnej ze swej natury nie nakłada na stronę obowiązku, ani nie ogranicza uprawnienia, ani też posiadanego uprawnienia nie odbiera."

Zasady pogłębiania zaufania, proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania (art. 12 Prawa przedsiębiorców)

Organ prowadzi postępowanie w sposób budzący zaufanie przedsiębiorców do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania.

Co do swobodnej oceny dowodów wypowiedział się NSA w swym wyroku 23 października 2015 r., I FSK 1148/14, następująco:

- Materiał dowodowy jest zupełny, jeśli zebrano i rozpatrzono wszystkie dowody, przeprowadzono wnioski dowodowe, a udowodniony stan faktyczny stanowi pełną, spójną i logiczną całość. Organ, rozpatrując materiał dowodowy, nie może pominąć żadnego istotnego dowodu. Pominięcie dowodu może nasuwać wątpliwości co do zgodności z rzeczywistością ustalonego stanu faktycznego oraz może wzbudzić wątpliwości co do trafności oceny innych dowodów.
- Przyjęta w art. 191 O.P. zasada swobodnej oceny dowodów zakłada, że organ podatkowy nie jest skrępowany przy ocenie dowodów kryteriami formalnymi, ma swobodnie oceniać wiarygodność i moc dowodową poszczególnych dowodów, na których oparł swoją decyzję. Aby w ramach owej swobodnej oceny nie zostały przekroczone granice dowolności, organ podatkowy przy ocenie zebranych w sprawie dowodów powinien, m.in. kierować się prawidłami logiki, zgodnością oceny z prawami nauki i doświadczenia życiowego, traktowania zebranych dowodów jako zjawisk obiektywnych, oceniania dowodów wyłącznie z punktu widzenia ich znaczenia i wartości dla rozpatrywanej sprawy, wszechstronnością oceny.

Zasada pewności prawa i zasada udzielania informacji (art. 14 i 15 Prawa przedsiębiorców)

Organ bez uzasadnionej przyczyny nie odstępuje od utrwalonej praktyki rozstrzygania spraw w takim samym stanie faktycznym i prawnym. Organ, w zakresie swojej właściwości, udziela przedsiębiorcy informacji o warunkach podejmowania, wykonywania i zakończenia działalności gospodarczej.

„Umorzenie postępowania karnego skarbowego z powodu stwierdzenia braku znamion czynu zabronionego, może stanowić przesłankę bezskuteczności zawieszenia biegu terminu przedawnienia zobowiązania podatkowego, o którym mowa w art. 70 §6 pkt 1 O.P. w związku z art. 70c O.P., ze skutkiem *ex tunc*, jako konsekwencja instrumentalnego wszczęcia postępowania w sprawie o przestępstwo skarbowe lub wykroczenie skarbowe, o ile przesłanka ta oceniana jest w świetle całokształtu relewantnych w tym zakresie okoliczności danej sprawy" – por. wyrok Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 grudnia 2025 r., VIII SA/Wa 341/25.

Nowe przepisy i obowiązki wynikające z nowych ustaw lub ich zmian, w tym:

- prawa budowlanego,
- prawa podatkowego
- innych ustaw

w odniesieniu do różnych adresatów, w tym do tych działających na rynku nieruchomości, zostaną przedstawione na szkoleniu, na które zapraszam. Więcej informacji: www.szkolenia.administrator24.info/przeglad-zmian-w-prawie-co-nowego-w-2026-r/

eprasa.pl ee85cd0adf

PRAWO RĘKOJMI DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

– czy rzeczywiście będzie łatwiej dochodzić roszczeń od deweloperów?

Adam Rusiłowicz

adwokat, kierownik działu obsługi wspólnot mieszkaniowych i spraw deweloperskich w Kancelarii Radców Prawnych Ryszewski, Szubierajski Sp.k.

Trwają konsultacje nt. zmiany ustawy o własności lokali. Proponowany zakres zmian w ustawie regulującej działanie wspólnot mieszkaniowych jest największy od wielu lat. Jedną z kluczowych modyfikacji ma być łatwiejsze dochodzenie roszczeń przeciwko deweloperom. Czy jednak rzeczywiście proponowane brzmienie ułatwi procedowanie takich spraw?

Każdy, kto ma na sercu dobro wspólnot mieszkaniowych, zgodzi się, że obecne przepisy mocno utrudniają jej życie, jeżeli okaże się, że nieruchomość wspólna[1] ma wady.

Obecnie, wspólnota sama z siebie nie ma prawa domagać się od dewelopera zapłaty za naprawę, czy też samej naprawy. W tym celu musi najpierw podpisać z właścicielami lokali umowy cesji. Jest to proces żmudny, wymagający i bywa, że kończy się niepowodzeniem. Poza tym w dużych wspólnotach mieszkaniowych liczących kilkaset lokali praktycznie niemożliwe jest, aby wspólnota zawarła cesję z każdym nabywcą lokalu.

Obecnie konsultowana nowelizacja ustawy o własności lokali autorstwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii ma na celu to zmienić.

Uzasadnienie projektu

Zgodnie z uzasadnieniem projektu[2] „przewiduje się wprowadzenie możliwości dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi w związku z wadami nieruchomości wspólnej, ze wskazaniem, iż dotyczy to także przypadków, gdy wspólnota nie była stroną umowy. Związane jest to z faktem, iż uprawnienia z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej przysługują co do zasady właścicielom lokali, gdyż to oni są stroną umowy nabycia lokalu, a tym samym także udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa pochodnego względem odrębnej własności lokalu. Aktualnie, w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, uprawnionym do wytoczenia takiego powództwa jest właściciel lokalu jako nabywca lokalu, a wspólnocie uprawnienie takie przysługuje wyłącznie w razie dokonania przez właścicieli cesji tych uprawnień na rzecz wspólnoty. Wymaga to jednak uprzedniej zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale, w której zawarta powinna być też zgoda na poniesienie związanych z tym wydatków (koszty ekspertyzy technicznej i obsługi prawnej).

W praktyce, w sytuacji wystąpienia usterek i wad, w znikomej liczbie przypadków dochodzi do podpisania 100% umów cesji. W konsekwencji brak jest możliwości dochodzenia przez wspólnotę pełnego odszkodowania za stwierdzone wady i usterki nieruchomości wspólnej.

Dlatego proponuje się przyznanie wspólnocie legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej".

Uzasadnienie to w większości trafnie diagnozuje problem[3] – trudna, niepraktyczna procedura „zbierania" cesji, która i tak nie da szansy na pełne zaspokojenie. Szkopuł jednak w tym, że, aktualnie proponowane brzmienie przepisu niekoniecznie ten problem rozwiąże.

Proponowana treść przepisów

Zmiana bowiem ma polegać na dodaniu do Ustawy o własności lokali do art. 6 ust. 3 i 4 o następującym brzmieniu:

3. Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia we własnym imieniu roszczeń związanych z nieruchomością wspólną z tytułu rękojmi.

4. W przypadku, gdy źródłem roszczeń, o których mowa w ust. 3, jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną, wspólnocie przysługuje roszczenie o usunięcie wady. Przepisy o rękojmi stosuje się odpowiednio.

Komentarz

A więc po pierwsze i najważniejsze, przepisy te mówią wyłącznie o rękojmi. Nie ma tutaj mowy o domaganiu się roszczeń odszkodowawczych, które pojawiają się w uzasadnieniu projektu.

Odpowiedzialność za wady z tytułu rękojmi i odpowiedzialność z tytułu szkody majątkowej (w postaci wad budynku) to dwa różne typy odpowiedzialności dewelopera. Co ważne, roszczenia odszkodowawcze mają w kilku aspektach istotne korzyści. Dwie podstawowe to:

- dłuższy okres przedawnienia roszczeń,
- możliwość domagania się zapłaty w pieniądzu, zarówno przed naprawą wad, jak i już po ich naprawie.

Sam ustęp 3 proponowanego przepisu nie reguluje kwestii roszczeń do deweloperów, gdyż wspólnota nie zawierała z deweloperem umowy. Roszczenia do deweloperów wynikają z ustępu 4, traktującego o sytuacji, w której źródłem roszczeń jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną. Chodzi tutaj o umowę deweloperską i przeniesienia własności, których stronami są poszczególni nabywcy lokali, a nie wspólnota.

Co jednak zupełnie istotne, to nie tylko ustęp ten w połączeniu z ustępem 3 ogranicza roszczenia wspólnoty w stosunku do dewelopera do rękojmi za wady (bez możliwości domagania się odszkodowana), ale zgodnie z końcówką zdania pierwszego ustępu 4 ograniczenie idzie jeszcze dalej i z czterech uprawnień wynikających z rękojmi za wady wspólnota może domagać się jedynie usunięcia wady (potocznie – naprawy).

[1] przykładowo garaż, elewacja, dach, balkon

[2] Ustawy o zmianie ustawy własności lokali (z 14.01.2026 r.) nr UD 312

[3] Może poza częścią dotyczącą konieczności podjęcia uchwały, aby cesje zawierać. Autor zgadza się z orzecznictwem, które stoi na stanowisku, że taka uchwała nie jest konieczna – zob. np. Wyrok SN z 1.06.2017 r., I CSK 657/16, LEX nr 2329040

eprasa.pl ee85cd0adf

Przypomnijmy, że rękojmia za wady w pełnym wymiarze pozwala na żądanie:

- usunięcia wady,
- wymiany rzeczy na wolną od wad,
- obniżenia ceny,
- odstąpienia od umowy i zwrotu ceny.

Z przyczyn, które uznaje, że nie wymagają szczegółowego wyjaśnienia, żądania wymiany budynku z gruntem na nowy wolny od wad i zwrot ceny w zamian za zwrot budynku w praktyce nie wchodzą w grę.

Pozostaje więc żądanie usunięcia wady i obniżenia ceny. To ostatnie wydaje się intuicyjnie rozwiązaniem bardzo praktycznym, jednak z drugiej strony w kodeksie cywilnym jest ono uregulowane w taki sposób, że rzeczywiście trudno byłoby wspólnocie mieszkaniowej z tego uprawnienia skorzystać. Po pierwsze wspólnota żadnej ceny nie płaciła – płacili ją poszczególni nabywcy. Po drugie, żądanie obniżenia ceny odbywa się poprzez oświadczenie – z którym druga strona może się zgodzić lub nie (jeżeli się nie zgadza, jest spór a sprawa trafia do sądu). Oświadczenie takie w stosunku do umów deweloperskich (gdzie określona jest cena) po pierwsze powinno odbyć się w formie aktu notarialnego, po drugie jego konsekwencją jest zmiana samej umowy deweloperskiej w zakresie ceny. Trudno więc byłoby zaakceptować fakt, że wspólnota składa oświadczenie, a raczej oświadczenia w imieniu nabywców, zmieniając tym samym treść ich umów. Na marginesie, taka procedura mogłaby być wcale nie łatwiejsza (biorąc pod uwagę liczbę nabywców i formę aktu notarialnego) od podpisywania umów cesji.

Wygląda więc na to, że ustawodawca nie bez powodu roszczenia z tytułu rękojmi ograniczył do żądania usunięcia wady (naprawy). W końcu naprawa nie wymaga zmiany umowy ani wybudowania nowego budynku. Jest wada, deweloper ją naprawia, wszyscy są szczęśliwi. Tylko, że w praktyce tak to nie wygląda. Domaganie się naprawy w naturze, poprzez przyjazd ekipy od dewelopera i wykonanie fizycznie napraw usterek jest bardzo, ale to bardzo niepraktyczne.

Po pierwsze – czas

W razie sporu z deweloperem sprawa trafia do sądu. Spór sądowy w obu instancjach trwa kilka lat, przyjmijmy optymistycznie między trzy a pięć. W tym czasie jeżeli na budynku występują poważne wady i tak trzeba będzie je naprawić zanim proces się skończy. Co w związku z tym deweloper będzie miał naprawiać, skoro wady już będą naprawione?

Po drugie – egzekucja

Przyjmijmy hipotetyczny scenariusz, w którym wspólnota pozwała o naprawę, sama wad nie naprawiała i uzyskała prawomocny wyrok, zobowiązujący dewelopera do naprawy budynku.

O ile wyegzekwować pieniądze z rachunków bankowych jest łatwo, o tyle zmusić kogoś do przyjechania i naprawienia wad jest już trudniej. Co prawda przepisy pozwalają na wykonanie zastępcze, ale wiąże się to z koniecznością wydania pieniędzy najpierw przez wspólnotę, a później domagania się ich zwrotu.

Co jeżeli wspólnota takich pieniędzy nie posiada?

Nawet jeżeli naprawa zostanie wykonana, to znowu mogą być z tą naprawą problemy. Inna jest motywacja wykonawcy, który zarabia na naprawie, a inna dewelopera, który do takiej naprawy jest zmuszony i chce to zrobić jak najtaniej.

Podsumowując, dochodzenie i egzekucja usunięcia wady jest rozwiązaniem niepraktycznym.

Z tych powodów w praktyce procesowej głównym roszczeniem, jest roszczenie o zapłatę. Jest to roszczenie odszkodowawcze, a nie z tytułu rękojmi. **Tego typu roszczenie zgodnie z brzmieniem przepisów nadal wymagać będzie podpisywania umów cesji. Nic się tutaj nie zmieni.**

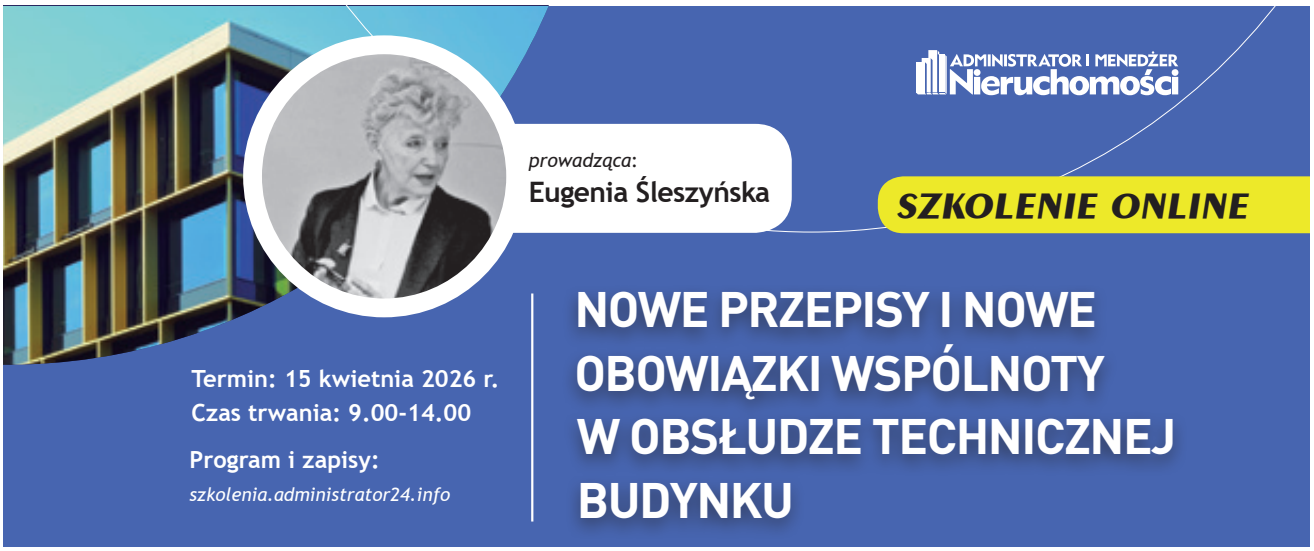
Mając to na względzie potrzebna jest zmiana brzmienia proponowanych przepisów w taki sposób, aby oddawały one cel opisany w uzasadnieniu do tychże zmian.

Przede wszystkim autor nie widzi konieczności ograniczania roszczeń ze strony wspólnoty do rękojmi za wady. Jeżeli już pojawiają się głosy, że roszczenie odszkodowawcze bardziej ingeruje w sferę własności poszczególnych nabywców lokali, to – tak jak przy większości kwestii związanych z nieruchomością wspólną – kierowanie takich roszczeń można by obligatoryjnie poddać pod głosowanie. Szczególnie przy sposobie głosowania w proponowanym w zmianach, będzie to znacznie prostsze od podpisywania umów cesji.

Autor widziałby w związku z tym proponowane wyżej brzmienie przepisów mniej więcej w sposób zmodyfikowany poniżej:

3. Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia we własnym imieniu roszczeń związanych z nieruchomością wspólną.

4. W przypadku, gdy źródłem roszczeń, o których mowa w ust. 3 jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest strona, do skierowania takich roszczeń przez wspólnotę wymagane jest podjęcie uchwały właścicieli lokali.



promocja

eprasa.pl ee85cd0adf

NOWE PRZEPISY DOTYCZĄCE UDOSTĘPNIANIA LOKALU PRZEZ WŁAŚCICIELA

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

Podstawowym celem projektowanej zmiany w ustawie o własności lokalu jest dostosowanie działalności wspólnoty mieszkaniowej do zmian, jakie zachodzą na rynku zarządzania wspólnotą na przestrzeni 30 lat, czyli to od wejścia w życie tej ustawy. Zmiany te zatem mają stanowić sumę zapadłych orzeczeń, czy też praktyki zarządców nieruchomości, czy też rozwoju technologii budownictwa wielorodzinnego, oraz zmiany w innych aktach prawnych, które dotyczą działalności wspólnot.

Jak wskazuje ustawodawca, w zakresie stosowania ustawy o własności lokali zauważone zostały problemy, które wpłynęły na decyzję dotyczącą konieczności zmian. Ustawa o własności lokali nie określa, które elementy balkonów należą do nieruchomości wspólnych, a które stanowią przedmioty indywidualnych własności właścicieli lokali.

Jak wskazuje ustawodawca, w celu prawidłowego ustalenia tej kwestii należy odwoływać się każdorazowo do orzecznictw Sądu Najwyższego, które odnoszą się jednakże do konkretnych stanów faktycznych i rozwiązań technicznych występujących w danych budynkach.

Warto też zaznaczyć, że poglądy judykatury nie są źródłem powszechnie obowiązującego prawa w Polsce.

Definicja wspólnoty mieszkaniowej

Ustawa o własności lokali nie zawiera wystarczająco precyzyjnej definicji dotyczącej wspólnoty mieszkaniowej. Używany dotychczas termin **„osoba ustawowa"** jest pochodną art. 331 ustawy Kodeks cywilny, w świetle którego wspólnoty są jednostkami organizacyjnymi, do których powinno się stosować odpowiednie przepisy, które dotyczą osób prawnych.

Kwestie te budzą wątpliwości interpretacyjne, a tym samym uznają status wspólnoty za wciąż nierozstrzygnięty. W ustawie o własności lokali ponadto jest zauważany brak możliwości dochodzenia przez wspólnoty roszczeń z tytułów wad budowlanych w częściach wspólnych.

Jest to wynikiem faktu, iż stronami umów nabycia lokali oraz związanych z tym udziałów w nieruchomości wspólnej są właściciele i to oni są wyłącznymi uprawnionymi z tegoż tytułu.

W praktyce, roszczenia są dochodzone przez wspólnotę na podstawie cesji, co jednakże wymaga uprzedniej zgody właściciela lokalu wyrażonej w uchwale, w której powinna zostać zawarta zgoda na poniesienie związanych z tym wydatków, czyli koszty ekspertyz technicznych i obsługi prawnej.

W sytuacji, w której dochodzi do wystąpienia usterek czy wad, w znikomych liczbach przypadków dochodzi też do podpisania 100 proc. umów cesji. W konsekwencji obecnie jest zauważalny brak możliwości dochodzenia przez wspólnoty mieszkaniowe pełnych odszkodowań za stwierdzane wady czy usterki w nieruchomościach wspólnych. Również jest zauważalny brak możliwości podwyższenia zaliczek dla właścicieli lokali mieszkalnych, gdy sposób ich użytkowań powoduje dla wspólnot dodatkowe koszty.

Udostępnianie lokali w celach kontrolnych

W nowelizacji ustawy jak przekonuje do tego ustawodawca, znalazła się jest również potrzeba określenia obowiązku udostępnienia lokali przez właścicieli w związku z prowadzonymi przez wspólnoty kontrolami okresowymi czy doraźnymi wymianami instalacji i urządzeń, o których jest szerzej mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane. Dotyczy to również obowiązku wykonywania zaleceń pokontrolnych.

Jak przekonuje ustawodawca konieczność bezpiecznej eksploatacji budynku wymaga wprowadzenia obowiązku udostępniania lokali czy wprowadzenia sankcji finansowej dla właścicieli lokali, którzy w sposób uporczywy uchylają się od obowiązku udostępniania lokali na potrzeby przeprowadzenia kontroli.

Jednocześnie ustawodawca wskazuje na potrzebę wprowadzenia obowiązku udostępniania lokali przez właścicieli w przypadkach awarii wywołujących szkody lub zagrażających bezpośrednio powstaniu szkód. Dotyczy to zarówno nieruchomości wspólnych jak i sąsiednich lokali, jak też sposobu użytkowania lokali zagrażających bezpieczeństwu sanitarnemu czy przeciwpożarowemu budynku.

Uregulowanie prawne urządzeń służących wspólnocie

W ustawie o własności lokali zauważalny jest brak regulacji określającej status urządzeń służących do rozliczania mediów, czyli ciepłomierzy, wodomierzy, grzejników, czy podzielników ciepła.

W praktyce powoduje to częste spory w obrębie wspólnot, przenoszone często na drogę sądową i dotyczące podmiotów zobowiązanych do ich utrzymania, w szczególności legalizacji i wymiany, czy też związanych z tym kosztów.

Prowadzi to do zakłóceń w systemach rozliczeń w obrębie budynków. Problematyka kosztów i strat wspólnot leży u podstaw poprawnie działających mediów.

Uwaga!
W przypadku, gdy wszystkie urządzenia są tej samej klasy i są równocześnie zainstalowane, czy zamontowane zgodnie ze wskazaniami producenta i pod nadzorem zarządcy, a ich legalizacja jest dokonywana równocześnie, nie powstają dodatkowe straty.

W ustawie o własności lokali brak jest regulacji dotyczących obowiązków uiszczania zaliczek na media dostarczane do lokali i rozliczane za pośrednictwem wspólnot, czyli ciepło, woda i odprowadzenie ścieków, gdzie to wspólnoty są stronami umów z dostawcami usług, oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych.

Dookreślenie kwestii dotyczących odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania wspólnoty

Ustawa o własności lokali powinna jednoznacznie wskazywać, iż właściciele ponoszą – stosownie do swych udziałów w nieru-

eprasa.pl ee85cd0adf

chomości wspólnej – odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty w sytuacji, gdy egzekucja z jej majątku jest bezskuteczna. Nowelizacja ustawy również zakłada uproszczenie form zarządzania wspólnotą przez alternatywę w postaci możliwości powołania zarządcy czy zarządu, bez konieczności określenia tego w umowie o sposobie zarządu. Obecna konieczność zachowania formy notarialnej dla ww. czynności ogranicza możliwość podjęcia decyzji (nie tylko zmiany umowy, ale też uchwały) w trybie obiegowym; forma notarialna wymaga bowiem obecności notariusza przy jej podejmowaniu. Dlatego przewiduje się zniesienie obowiązku protokołowania przez notariusza uchwały o powołaniu zarządcy.

Ustawa nie zawiera definicji czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, do których samodzielnego wykonywania powołany jest zarząd; samodzielnego, czyli bez konieczności uzyskania zgody właścicieli lokali na jej dokonanie, która jest wyrażana w drodze uchwał.

Istotny brak takiego zapisu powoduje spory kompetencyjne w obrębie wspólnot pomiędzy zarządem a właścicielami.

Uwaga!

Do tej pory ustawa również nie podejmowała kwestii funduszu remontowego, ani innych funduszy celowych, co wzbudza wątpliwości, dotyczące jego charakteru i przeznaczenia. Nowelizacja ustawy zakłada rozwiązanie tej kwestii.

W ustawie o własności lokali jest brak zdolności wspólnoty do podejmowania uchwał wskutek braku wymaganej większości. Do tej pory uchwały zapadają bezwzględną większością udziałów, czyli powyżej 50 proc. sumy udziałów, a nie większością właścicieli, którzy biorą udział w głosowaniach. Zasadnicza niemoc podejmowania decyzji w formie uchwał stanowi zagrożenie dla bieżącej działalności wspólnoty, w szczególności prowadzenia jej gospodarki finansowej czy zapewniania usług, które są związane z eksploatacją budynku. Ustawodawca planuje również upraszczanie zasad komunikacji w obrębie wspólnoty poprzez jednoznaczne wskazanie potrzeby powiadomienia o organizowanym zebraniu, czy głosach oddawanych przez właścicieli w trybie obiegowym czy informacji o podjętych uchwałach oraz o przekazywaniu ich drogą elektroniczną.

Uwaga!

Ustawodawca planuje doprecyzować uprawnienia zarządcy przymusowego powołanego przez sąd.

Uprawnienia kontrolne

Ustawa o własności lokali nie wskazuje również zakresu uprawnień kontrolnych właściciela względem zarządu, co skutkuje sprawami przed sądem o udostępnienie przez zarząd czy zarządcę żądanych przez właściciela informacji czy dokumentów. Konieczne jest więc doprecyzowanie przepisów w tym zakresie. Konieczne staje się również wskazanie, iż sprawozdanie zarządów wspólnot z ich działalności powinno mieć formę pisemną i obejmować opisy prac zarządów w minionym roku oraz część finansową, która powinna dotyczyć gospodarki wspólnoty.

Ponadto, termin na przedstawienie właścicielowi lokalu sprawozdania z działalności zarządu wspólnoty, czyli na koniec marca każdego roku, wymaga jego wydłużenia, gdyż zarządy, czy zarządcy mają problemy z ich terminowym sporządzaniem z przyczyn niezależnych od nich. Chodzi o zestawienia i faktury od dostawców usług, które spływają sukcesywnie od początku roku. W ustawie jest również brak możliwości zwoływania zebrań przez właścicieli lokali w sytuacjach, gdy zarządy wbrew prawnemu obowiązkowi nie zwołują takich zebrań na wniosek właścicieli, reprezentujących minimum 1/10 udziałów. Praktyka taka jest

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

Wojciech Jan Konieczny

PORADNIK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI cz. 2

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

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

POLECAMY!

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

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

DYSTRYBUCJA

Sprzedaż detaliczna i hurtowa za pośrednictwem Księgarni Grupy MEDIUM

.e .i .b
elektrotechnika
instalacje
budownictwo

Księgarnia Techniczna Grupa MEDIUM

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

www.ksiegarniatechniczna.com.pl

Partnerzy publikacji:

B METERS metering solutions | DomBest | BGK Bank Gospodarstwa Krajowego | no bilt | UNIQA | POLSTYR | ENERGY ON

promocja

eprasa.pl ee85cd0adf

powszechna zwłaszcza w sytuacjach, w których przedmiotem zebrania jest głosowanie nad odwołaniem zarządu czy zarządcy.

Zmiany w ustawie Prawo budowlane ważne dla wspólnoty

W zakresie ustawy Prawo budowlane ustawodawca postuluje rozwiązanie problemu związanego z brakiem możliwości nałożenia sankcji na użytkowników lokali uchylających się od obowiązku udostępnienia lokali celem przeprowadzenia w nich kontroli okresowych instalacji.

Wskazane wcześniej elementy konstrukcyjne balkonu, logii, tarasy stanowią nieruchomość wspólną, za której utrzymanie odpowiada wspólnota.

Uregulowany zostanie status prawny dźwigarów, płyt balkonowych wraz z izolacjami, balustrad balkonów oraz innych elementy, które stanowią fragmenty elewacji budynku. Tym samym jednoznacznie przesądzone zostaną składowe lokali, a więc elementy, które są przedmiotem wyłącznej odpowiedzialności ich właścicieli, ponieważ stanowią wewnętrzną przestrzeń balkonów.

Podmiotowość wspólnoty

W nowelizacji ustawy o własności lokali zostaną również rozstrzygnięte kwestie podmiotowości wspólnoty przez zdefiniowanie jej jako jednostki organizacyjnej, która nie posiada osobowości prawnej, ale jest wyposażona w zdolność do czynności prawnych i prawo do posiadania własnego majątku, czyli takiego, który jest odrębny od majątku właścicieli lokali, z tym zastrzeżeniem, iż powinien on być związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Uwaga!

W nowelizacji ustawy znajdą się także zapisy wprowadzające możliwości dochodzenia przez wspólnoty roszczeń z tytułu rękojmi w związku z wadami nieruchomości wspólnych, poprzez wytoczenie powództw na rzecz właścicieli lokali.

Ustawa wprowadzi obowiązek udostępnienia przez właścicieli lokali w związku z prowadzonymi przez wspólnoty kontrolami okresowymi i doraźnymi instalacji, o których jest mowa w przepisach prawa budowlanego, obowiązku do wykonywania zaleceń pokontrolnych.

W celu ich wyegzekwowania zostanie wprowadzona sankcja w przypadkach uporczywego uchylania się od wyżej wymienionych obowiązków, zarząd czy zarządcy mogą występować do nadzoru budowlanego o ukaranie właścicieli grzywną.

W związku z tym w Prawie budowlanym zostanie uregulowana możliwość zastosowania kar grzywny w takim przypadku. Ponadto ustawodawca przewiduje obowiązek udostępnienia lokali w przypadku awarii, które wywołują szkody lub zagrażają bezpośrednio powstaniu szkody, gdy sposób użytkowania lokali zagraża bezpieczeństwu sanitarnemu czy przeciwpożarowemu budynków.

Uwaga!

Ustawa wprowadzi w razie odmowy dostępu do lokalu w sytuacjach wyższej konieczności, wejście do lokalu w asyście policji lub straży pożarnej.

Podsumowanie

Ustawa o zmianie ustawy o własności lokali oraz ustawy Prawo budowlane wskazuje, że:

- urządzenia pomiarowe czyli ciepłomierze, wodomierze i nagrzejnikowe podzielniki ciepła stanowią część nieruchomości wspólnych, co oznacza, że ich utrzymanie oraz wszystkie związane z tym czynności spoczywają na wspólnocie, a obejmuje to montaż, wymianę, legalizację, konserwację i naprawy;
- w terminie do 10. każdego miesiąca należy uiszczać zaliczki na media, rozliczane za pośrednictwem wspólnoty;
- właściciele wspólnoty ponoszą odpowiedzialność subsydiarną za zobowiązania wspólnoty, czyli, gdy egzekucja przeciw wspólnocie okazuje się bezskuteczna – ponoszą ją właściciele lokali w części odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej;
- zarządzanie wspólnotą może mieć miejsce w dwóch formach, czyli przez powołanie zarządcy na podstawie uchwały właścicieli lokali, czy przez powołanie zarządu składającego się z osób fizycznych.

Ustawa ponadto wprowadza:

- definicje czynności zwykłego zarządu, które wykonywane są samodzielnie przez zarząd czy zarządcę wspólnoty, związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem ich w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego ich przeznaczenia;
- pojęcie funduszu remontowego czy innego funduszu celowego, które stanowią majątek wspólnoty;
- wymóg uzyskania zwykłej większości głosów właścicieli lokali, która jest liczona wielkością udziałów przy podejmowaniu uchwał z wykorzystaniem indywidualnego zbierania głosów;
- elektroniczny obieg informacji we wspólnotach, forma elektroniczna jest traktowana równorzędnie z formą pisemną;
- doprecyzowanie uprawnień zarządcy przymusowego ustanawianego przez sąd;
- dookreślenie prawa kontroli działalności zarządu poprzez wskazanie, iż obejmuje ono prawo wglądu w dokumenty wspólnoty, z czym skorelowany jest obowiązek zarządu udzielenia żądanych informacji;
- wskazanie, iż sprawozdanie zarządu czy zarządcy wspólnoty ma obowiązkowo formę pisemną, a termin jego złożenia na rocznym zebraniu przypada do końca kwietnia i zostaje wydłużony o miesiąc.

Uwaga!

Do tej pory wszystkie uchwały zapadały dopiero po uzyskaniu bezwzględnej większości głosów liczonych wielkością udziałów, czyli powyżej 50 proc. sumy wszystkich udziałów i ten wymóg w nowelizowanej ustawie zostanie zachowany dla uchwał podejmowanych wyłącznie na zebraniu.

Termin dotyczący głosowania uchwał każda wspólnota określić powinna samodzielnie, z zachowaniem przewidzianego w ustawie minimalnego 2-tygodniowego terminu, oraz maksymalnego terminu na oddanie głosu.

Po jego upływie uchwała zostanie podjęta, jeśli uzyska poparcie większości głosów właścicieli, liczonej wielkością udziałów uczestniczących w głosowaniu.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o własności lokali, przyznaje się właścicielom lokali możliwość zwołania i przeprowadzenia zebrań we własnych zakresach w sytuacji, gdy zarządy nie zwołują ich na wniosek właścicieli, reprezentujących min. 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, do czego są zobowiązani.

Praktyka ta często występuje, gdy przedmiotem zebrania jest głosowanie nad odwołaniem zarządu czy zarządcy.

Podstawa prawna

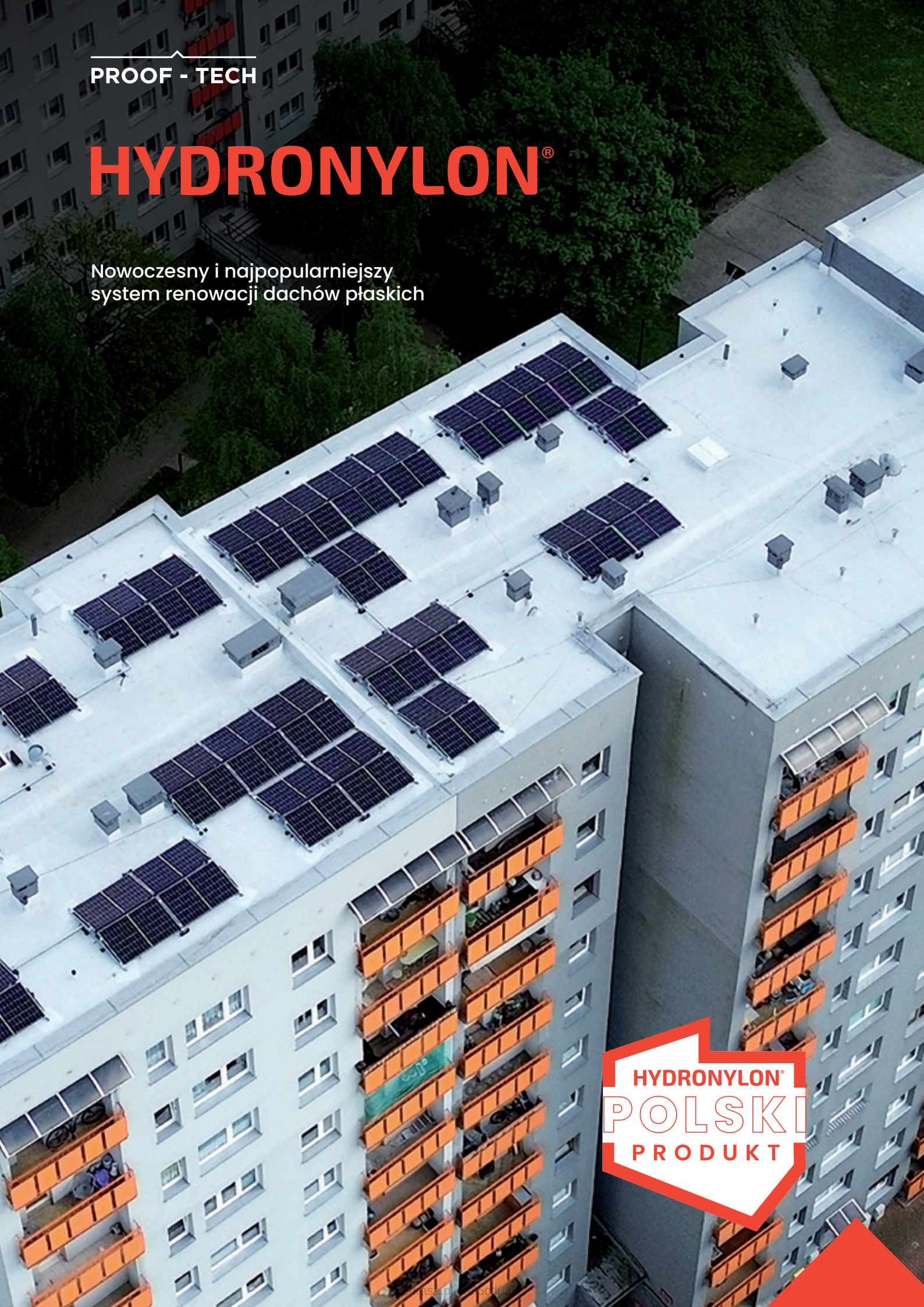
Projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali oraz ustawy Prawo budowlane

eprasa.pl ee85cd0adf

PROOF - TECH

HYDRONYLON®

Nowoczesny i najpopularniejszy
system renowacji dachów płaskich



HYDRONYLON®
POLSKI
PRODUKT

WADLIWA UCHWAŁA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Paweł Puch
prawnik

Uchwały wspólnoty mieszkaniowej mają istotny wpływ na sposób zarządzania nieruchomością oraz sytuację prawną i finansową właścicieli lokali. Nie każda decyzja podjęta większością głosów jest jednak zgodna z prawem lub uwzględnia słuszne interesy wszystkich członków wspólnoty. W takich przypadkach ustawodawca przewidział możliwość zaskarżenia uchwały do sądu, określając zarówno przesłanki jej uchylenia, jak i terminy oraz formalne wymogi postępowania.

Wspólnota mieszkaniowa stanowi szczególną formę współwłasności, w ramach której właściciele lokali zobowiązani są do wspólnego zarządzania nieruchomością wspólną. Podstawowym mechanizmem podejmowania decyzji w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu są uchwały właścicieli lokali. Zgodnie z ustawą o własności lokali zapadają one większością głosów, liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przyjęcie takiego modelu ma na celu zapewnienie sprawnego funkcjonowania wspólnoty, jednak w praktyce prowadzi niejednokrotnie do konfliktów pomiędzy większością a właścicielami pozostającymi w mniejszości. Zasada rządów większości nie ma jednak charakteru absolutnego. Ustawodawca przewidział mechanizm ochrony praw właściciela lokalu, który nie zgadza się z treścią podjętej uchwały, umożliwiając jej zaskarżenie do sądu. Instytucja ta pełni istotną funkcję gwarancyjną i zapobiega sytuacjom, w których interesy pojedynczych właścicieli byłyby trwale naruszane przez decyzje podejmowane przez większość członków wspólnoty.

Podstawa prawna zaskarżenia uchwały

Zasady zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej zostały uregulowane w art. 25 ustawy o własności lokali. Przepis ten przyznaje każdemu właścicielowi lokalu legitymację do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w sytuacji, gdy uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa, niezgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób narusza interesy właściciela. Ustawodawca wprowadził jednak ścisłe ograniczenie czasowe dla dochodzenia tego rodzaju roszczeń.

Powództwo o uchylenie uchwały musi zostać wniesione w terminie sześciu tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli lokali. **W przypadku uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów termin ten biegnie od dnia doręczenia właścicielowi informacji o treści uchwały.**

Zachowanie terminu ma charakter kluczowy, gdyż jego przekroczenie co do zasady skutkuje oddaleniem powództwa bez badania merytorycznych podstaw zaskarżenia. Termin sześciotygodniowy ma charakter zawity, co oznacza, że po jego upływie możliwość skutecznego podważenia uchwały wygasa. W praktyce wymaga to od właściciela szybkiej analizy treści uchwały oraz podjęcia decyzji co do ewentualnego skierowania sprawy na drogę sądową. Brak reakcji w odpowiednim czasie może prowadzić do utrwalenia skutków prawnych uchwały, nawet jeżeli była ona wadliwa.

Przesłanki uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej

Skuteczność powództwa o uchylenie uchwały uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na właścicielu wnoszącym powództwo, co znajduje potwierdzenie w art. 6 kodeksu cywilnego. Oznacza to, że to powód musi przedstawić sądowi argumenty i dowody świadczące o wadliwości uchwały.

Jedną z podstaw zaskarżenia uchwały jest jej **sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa**. Najczęściej chodzi tu o naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, choć nie można wykluczyć również sprzeczności z innymi aktami prawnymi. W praktyce sądowej częstym przedmiotem sporów są uchwały regulujące sposób rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele zobowiązani są do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a jej naruszenie stanowi istotną podstawę do uchylenia uchwały.

Kolejną przesłanką jest **niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali**, którą w praktyce najczęściej jest akt notarialny ustanawiający odrębną własność lokali lub późniejsze porozumienia właścicieli. Uchwała sprzeczna z postanowieniami tej umowy może zostać skutecznie podważona, niezależnie od tego, czy narusza przepisy prawa powszechnie obowiązującego. Uchwała może zostać uchylona również wówczas, gdy narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Pojęcie to ma charakter ocenny i wymaga każdorazowej analizy okoliczności konkretnej sprawy. Chodzi tu o takie decyzje, które są nieracjonalne, niegospodarne lub sprzeczne z celem, jakim jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania nieruchomości wspólnej.

Jedną z najczęściej powoływanych podstaw zaskarżenia uchwały jest **naruszenie interesu właściciela lokalu**. Pojęcie to nie zostało zdefiniowane wprost w ustawie, co powoduje konieczność jego wykładni w oparciu o orzecznictwo oraz doktrynę prawa. Przyjmuje się, że naruszenie interesu właściciela zachodzi wówczas, gdy uchwała wywołuje dla niego obiektywnie niekorzystne skutki, zarówno o charakterze majątkowym, jak i niemajątkowym. Może to dotyczyć sytuacji, w których uchwała prowadzi do zwiększenia obciążeń finansowych właściciela bez uzasadnionych podstaw, ogranicza możliwość korzystania z lokalu lub części wspólnych nieruchomości, bądź w inny sposób pogarsza jego sytuację prawną. W orzecznictwie podkreśla się, że naruszenie interesu musi mieć charakter obiektywny. Samo subiektywne przekonanie właściciela o niesprawiedliwości uchwały nie jest wystarczające do jej uchylenia. Szczególnym przypadkiem naruszenia interesu jest sytuacja, w której uchwała ma na celu **pokrzywdzenie konkretnego właściciela**

eprasa.pl ee85cd0adf

lub grupy właścicieli. Tego rodzaju uchwały określane są jako krzywdzące i polegają na uzyskaniu korzyści przez część członków wspólnoty kosztem innych. Aby uznać uchwałę za krzywdzącą, konieczne jest wykazanie, że zamiar pokrzywdzenia istniał zarówno w momencie jej podejmowania, jak i że jej wykonanie faktycznie doprowadziło do niekorzystnych skutków dla skarżącego.

Pozew o uchylenie uchwały

Pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej musi spełniać wszystkie wymogi przewidziane dla pism procesowych w kodeksie postępowania cywilnego. Należy w nim wskazać sąd właściwy do rozpoznania sprawy, oznaczyć strony postępowania oraz precyzyjnie sformułować żądanie uchylenia uchwały. Powodem jest właściciel lokalu wnoszący powództwo, natomiast pozwanym zawsze pozostaje wspólnota mieszkaniowa, reprezentowana przez zarząd. Istotnym elementem pozwu jest uzasadnienie, w którym należy szczegółowo przedstawić okoliczności faktyczne i prawne przemawiające za uchyleniem uchwały. Konieczne jest również wskazanie dowodów, które mają potwierdzić podnoszone twierdzenia. Powód powinien wykazać swoją legitymację procesową, najczęściej poprzez dołączenie odpisu z księgi wieczystej potwierdzającego własność lokalu. Pozew składa się do sądu właściwego miejscowo według położenia nieruchomości. Przy jego wnoszeniu należy również określić wartość przedmiotu sporu, która ma znaczenie dla ustalenia właściwości rzeczowej sądu. Charakter sprawy, majątkowy lub niemajątkowy, zależy od treści zaskarżonej uchwały, co wielokrotnie podkreślał Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie. Od pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej pobierana jest opłata stała w wysokości 200 zł. W przypadku zaskarżenia więcej niż jednej uchwały opłata ta ulega zwielokrotnieniu. Do pozwu należy dołączyć potwierdzenie jej uiszczenia, gdyż brak opłaty może skutkować zwrotem pisma.

Wstrzymanie wykonania uchwały

Wniesienie pozwu nie powoduje automatycznego wstrzymania wykonania uchwały. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd postanowi inaczej. Sąd może wstrzymać jej wykonanie do czasu zakończenia postępowania, stosując przepisy o zabezpieczeniu roszczeń. Właściciel składający wniosek w tym zakresie powinien uprawdopodobnić zasadność roszczenia oraz wykazać istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Interes prawny zachodzi wówczas, gdy wykonanie uchwały przed zakończeniem postępowania mogłoby uniemożliwić lub poważnie utrudnić osiągnięcie celu postępowania. Dotyczy to w szczególności uchwał, których realizacja prowadzi do skutków nieodwracalnych lub generuje znaczne koszty. Instytucja wstrzymania wykonania uchwały ma na celu ochronę właścicieli przed negatywnymi konsekwencjami wadliwych decyzji wspólnoty i pozwala uniknąć późniejszego, często kosztownego usuwania ich skutków.

Znaczenie kontroli sądowej uchwał wspólnoty

Kontrola sądowa uchwał wspólnoty mieszkaniowej pełni niezwykle istotną rolę w systemie ochrony praw właścicieli lokali. Zapewnia ona równowagę pomiędzy zasadą większości a ochroną interesów jednostki, zapobiegając nadużyciom i arbitralnym decyzjom. Orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych wypracowało stabilne standardy oceny uchwał, które stanowią cenne wskazówki zarówno dla właścicieli lokali, jak i dla zarządów wspólnot. Istotne jest, aby każdorazowo dokonywać szczegółowej analizy treści uchwały, okoliczności jej podjęcia oraz skutków, jakie wywołuje dla właścicieli. Odpowiednie wykorzystanie dorobku orzeczniczego pozwala na precyzyjne sformułowanie zarzutów oraz zwiększa szanse na skuteczne uchylenie wadliwej uchwały. W tym kontekście art. 25 ustawy o własności lokali pozostaje jednym z najważniejszych instrumentów ochrony prawnej w ramach funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

promocja

eprasa.pl ee85cd0adf

GŁOSOWANIE PRZY BŁĘDNEJ WYSOKOŚCI UDZIAŁÓW WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ

Paweł Puch
prawnik

Błędnie określone udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej to problem, z którym coraz częściej muszą mierzyć się wspólnoty mieszkaniowe. Niezgodne z ustawą wpisy w księgach wieczystych mogą prowadzić do trudności w podejmowaniu uchwał, sporów między właścicielami i niepewności prawnej. W artykule omawiamy, jak w takich sytuacjach powinny działać wspólnoty, kiedy stosować zasadę „jeden właściciel – jeden głos", jakie kroki podjąć w celu korekty udziałów oraz jakie znaczenie mają uchwały, akty notarialne i orzecznictwo sądowe dla bezpieczeństwa prawnego decyzji podejmowanych przez właścicieli lokali.

Wspólnoty mieszkaniowe w praktyce zarządczej często spotykają się z problemem nieprawidłowo określonych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Błędy te mogą wynikać z różnorodnych przyczyn – nieprecyzyjnych pomiarów powierzchni lokali, nieuwzględnienia pomieszczeń przynależnych czy nieprawidłowo przeprowadzonego wyodrębnienia lokali. Skutkują one znacznymi trudnościami w liczeniu głosów przy podejmowaniu uchwał, mogą powodować niepewność prawną i prowadzić do sporów między właścicielami. Z tego względu kluczowe jest ustalenie, w jaki sposób wspólnota powinna funkcjonować do czasu formalnej korekty udziałów oraz jak podejmować uchwały w sposób zgodny z prawem.

Gdy udziały właścicieli lokali nie odpowiadają wymogom określonym w UWL

Ustawa o własności lokali precyzyjnie określa, że udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej powinien odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu, powiększonej o powierzchnię pomieszczeń przynależnych, do sumarycznej powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchniami ich przynależnych pomieszczeń. Udział ten wyrażany jest w formie ułamka. Wysokość udziału jest określana w akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność lokalu i wpisywana do księgi wieczystej. Ten wpis w praktyce stanowi formalną podstawę do ustalania uprawnień głosowych właścicieli przy podejmowaniu uchwał wspólnoty.

Zasadniczo uchwały wspólnoty zapadają większością głosów właścicieli, liczonych według wysokości ich udziałów. W tym kontekście księga wieczysta pełni funkcję jedynego formalnie wiążącego źródła informacji o udziale poszczególnych właścicieli. Oznacza to, że do czasu dokonania prawnej korekty udziałów, obowiązuje dotychczasowa wysokość wpisów, nawet jeśli jest niezgodna z ustawą. W praktyce może to powodować sytuacje, w których nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie, czy uchwała została prawidłowo podjęta. W skrajnych przypadkach może dojść do sytuacji, w której formalnie liczba głosów „przewyższa" jedność w systemie większościowym lub nie daje się określić większości w sposób matematyczny. Takie przypadki są realnym problemem prawnym i organizacyjnym dla wspólnot mieszkaniowych. Ustawodawca przewidział w takich sytuacjach możliwość stosowania trybu głosowania, w którym każdy właściciel ma prawo do jednego głosu, niezależnie od wielkości jego udziału. Tryb ten znajduje zastosowanie w szczególności wtedy, gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie wynosi dokładnie jeden, a właściciele reprezentujący co najmniej jedną piątą udziałów zgłoszą wniosek o zastosowanie takiego sposobu głosowania. Do czasu formalnej korekty udziałów, wspólnota powinna podejmować decyzje właśnie według liczby właścicieli, a nie według udziałów, w tym także uchwały w sprawie korekty udziałów. W doktrynie prawniczej i orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie podkreślano znaczenie tego trybu głosowania dla zachowania bezpieczeństwa prawnego wspólnoty. W wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 roku (sygn. akt II CSK 47/06) Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że w przypadku stosowania zasady „jeden właściciel – jeden głos", większość głosów powinna być liczona według liczby właścicieli oddających głos, niezależnie od liczby lokali będących własnością danego właściciela. Wyrok ten rozwiał wcześniejsze wątpliwości interpretacyjne w praktyce, w tym sytuacje, gdy właściciel posiadał więcej niż jeden lokal i jednoznacznie potwierdził, że każdy właściciel ma prawo do jednego głosu w takim trybie. Orzecznictwo to stanowi istotny punkt odniesienia dla zarządów wspólnot oraz właścicieli, zapewniając stabilność prawną decyzji podejmowanych w okresie przejściowym.

Uchwała powinna określać zamiar wspólnoty dotyczący zmiany udziałów

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej ma wówczas obowiązek wszcząć procedurę korekty ich wysokości. Podstawą prawidłowego działania jest uchwała właścicieli lokali. Uchwała taka powinna precyzyjnie określać zamiar wspólnoty dotyczący zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, wynikający z inwentaryzacji budynku i weryfikacji powierzchni poszczególnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. W praktyce uchwała powinna również upoważniać zarząd do dokonania wszelkich formalności związanych z przygotowaniem aktu notarialnego oraz zgłoszeniem zmian do sądu, celem aktualizacji wpisów w księgach wieczystych. Wykonanie uchwały wymaga przeprowadzenia inwentaryzacji budynku lub jej aktualizacji, co pozwala na precyzyjne określenie powierzchni poszczególnych lokali i pomieszczeń przynależnych. Na tej podstawie sporządzany jest akt notarialny o zmianie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Następnie akt notarialny jest podstawą do złożenia w sądzie wniosku o zmianę wpisów w księgach wieczystych prowadzonej dla całej nieruchomości, a także dla wszystkich lokali objętych korektą. Cała procedura, choć niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania wspólnoty, wiąże się z istotnymi kosztami. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 marca 2008 r. (sygn. akt III CSK 45/08) wskazał, że uchwała właścicieli lokali dotycząca zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej ma charakter czynności korporacyjnej, wymagającej pełnej jawno-

eprasa.pl ee85cd0adf

ści i odpowiedniego umocowania zarządu do reprezentowania wspólnoty. Wyrok ten podkreśla, że niewłaściwe sporządzenie uchwały lub brak jej zgodności z wymogami ustawowymi może prowadzić do unieważnienia podjętych czynności, w tym do niemożności dokonania zmian w księgach wieczystych.

Wskazówki praktyczne w orzecznictwie

Orzecznictwo w zakresie błędnie określonych udziałów we wspólnotach mieszkaniowych dostarcza wielu praktycznych wskazówek, które mają znaczenie zarówno dla zarządów, jak i dla samych właścicieli lokali. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2005 r. (sygn. akt III CZP 111/05) podkreślił, że uchwały wspólnoty podejmowane przy błędnych udziałach nie mogą automatycznie zostać uznane za nieważne. Wskazano, że ocena skutków uchwały wymaga analizy faktycznej i sprawdzenia, czy narusza ona interes właścicieli lub nie jest zgodna z przepisami prawa. Wyrok ten jasno sygnalizuje, że problematyczne są wyłącznie uchwały, które działają na szkodę właścicieli lub naruszają przepisy ustawowe w sposób oczywisty i bezpośredni. Decyzje podejmowane w okresie przejściowym przy zastosowaniu trybu „jeden właściciel – jeden głos" mają moc prawną i chronią wspólnotę przed ryzykiem zaskarżenia uchwał z powodu nieprawidłowości udziałów.

UCHWAŁY DOTYCZĄCE FORMALNEJ KOREKTY UDZIAŁÓW WYMAGAJĄ PEŁNEJ DOKUMENTACJI, AKTU NOTARIALNEGO I ODPOWIEDNICH WNIOSKÓW DO KSIĄG WIECZYSTYCH.

W kontekście praktyki zarządczej znaczenie ma również wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12 lipca 2012 r. (sygn. akt VI ACa 567/12), w którym sąd podkreślił konieczność zabezpieczenia procedury uchwałowej poprzez pełną dokumentację inwentaryzacyjną. W tym przypadku spór dotyczył sytuacji, w której udziały w księgach wieczystych nie odpowiadały rzeczywistej powierzchni lokali. Sąd wskazał, że właściciele powinni mieć pełną wiedzę o metodzie obliczania udziałów oraz skutkach uchwały, a zarząd wspólnoty jest zobowiązany do przeprowadzenia inwentaryzacji budynku i sporządzenia jej aktualizacji. Orzeczenie podkreśla, że transparentność procedury jest warunkiem koniecznym dla jej prawidłowego wykonania i dla ochrony praw właścicieli, zwłaszcza w sytuacji, gdy uchwała będzie przedmiotem potencjalnego sporu sądowego. W artykule „Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową w obliczu nieścisłości udziałowych" autorstwa prof. J. Gniewka podkreślono, że przy podejmowaniu uchwał dotyczących zmiany udziałów niezbędne jest wprowadzenie mechanizmów kontroli i weryfikacji dokumentów księgowych oraz notarialnych. Zaleca się, aby każda uchwała dotycząca aktualizacji udziałów zawierała szczegółowe upoważnienie dla zarządu, określenie sposobu obliczenia udziałów po korekcie oraz harmonogram działań prowadzących do złożenia wniosków w księgach wieczystych. Eksperci wskazują również, że właściwe prowadzenie dokumentacji pozwala uniknąć nieporozumień i pozwala na szybsze reagowanie w przypadku zaskarżenia uchwały przez właścicieli. W praktyce wspólnot mieszkaniowych, zanim dokonana zostanie formalna korekta udziałów, zarządy często stosują tryb głosowania „jeden właściciel – jeden głos" nie tylko ze względu na błędy obliczeniowe, ale także w celu utrzymania funkcjonowania wspólnoty w sposób stabilny. Taki tryb minimalizuje ryzyko unieważnienia uchwał z powodu błędnych danych w księgach wieczystych. W literaturze podkreśla się, że stosowanie tego rozwiązania jest szczególnie istotne przy uchwałach dotyczących spraw majątkowych wspólnoty, takich jak zatwierdzenie sprawozdania finansowego, podział kosztów zarządu czy decyzje inwestycyjne. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2010 r. (sygn. akt III CZP 76/09), jednoznacznie wskazał, że uchwała podjęta przy zastosowaniu trybu „jeden właściciel – jeden głos" jest skuteczna, nawet jeśli pierwotne udziały w księgach wieczystych były błędne, o ile nie narusza interesów właścicieli i jest zgodna z ustawą o własności lokali. Koszty formalnej korekty udziałów, choć wysokie, są inwestycją w stabilność prawną wspólnoty. Opłaty notarialne, koszty sporządzenia inwentaryzacji budynku, honoraria rzeczoznawców i geodetów oraz opłaty sądowe tworzą łączny koszt, który w dłuższej perspektywie chroni właścicieli przed koniecznością powtarzania procedur i sporów sądowych.

Podsumowując, błędnie określone udziały w nieruchomości wspólnej są wyzwaniem wymagającym precyzyjnej procedury i znajomości przepisów ustawy o własności lokali oraz orzecznictwa sądowego. Zastosowanie trybu „jeden właściciel – jeden głos" zapewnia bezpieczeństwo prawne wspólnoty w okresie przejściowym, natomiast uchwały dotyczące formalnej korekty udziałów wymagają pełnej dokumentacji, aktu notarialnego i odpowiednich wniosków do ksiąg wieczystych.

promocja

eprasa.pl ee85cd0adf

ZABRAKŁO POTWIERDZENIA SKUTECZNEJ REPREZENTACJI WSPÓLNOTY

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

Jak wyjaśnił NSA[1], przedłożenie innej uchwały właścicieli lokali niż wskazana w wezwaniu sądu administracyjnego do uzupełnienia braków formalnych – nawet zaprotokołowanej notarialnie i również dotyczącej powierzenia zarządu nieruchomością wspólną – nie może zostać uznane za skuteczne usunięcie braku formalnego.

Właściwy miejscowo wojewódzki sąd administracyjny[2], postanowieniem wydanym w sprawie, odrzucił skargę wspólnoty mieszkaniowej na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w przedmiocie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Przyczyną odrzucenia skargi było niewykazanie umocowania do reprezentacji skarżącej wspólnoty w postępowaniu przed sądem administracyjnym. Jak wyjaśnił WSA, ustalone zostało, że członkowie skarżącej wspólnoty – którzy złożyli podpisy pod skargą w imieniu wspólnoty – zawarli umowę o wykonywaniu zarządu nieruchomością wspólną na podstawie pełnomocnictwa określonego uchwałą właścicieli lokali. Z uwagi na powyższe, WSA wezwał wspólnotę do przedłożenia przedmiotowej uchwały w terminie 7 dni pod rygorem odrzucenia skargi. W odpowiedzi na wezwanie, wspólnota przedłożyła uwierzytelniony odpis innej uchwały właścicieli lokali, z którego wynikało z kolei, że wspólnota udzieliła pełnomocnictwa do podpisania umowy zlecenia na zarządzanie nieruchomością wspólną innym osobom niż członkowie wspólnoty, którzy złożyli podpisy pod wniesioną skargą. Tymczasem, z komparycji umowy o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną – złożonej do akt sprawy – wynikało, że wspólnota mieszkaniowa była reprezentowana przez inne osoby (składających skargę), które były umocowane do jej zawarcia na podstawie pełnomocnictwa określonego inną z kolei, uchwałą właścicieli lokali.

Mając powyższe na uwadze, WSA wskazał, że pomimo prawidłowego i jednoznacznie sformułowanego wezwania, skarżąca wspólnota nie usunęła skutecznie braku formalnego skargi w zakreślonym prawem terminie poprzez nadesłanie poprawnej uchwały właścicieli lokali. Dlatego nastąpiło odrzucenie wniesionej skargi.

Zażalenie

Od postanowienia WSA wspólnota złożyła zażalenie, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie m.in. przepisów:

- proceduralnych, ze względu na brak podstawy do odrzucenia skargi w związku z nieuzupełnieniem braków formalnych, w sytuacji gdy wspólnota załączyła do skargi zaprotokołowaną notarialnie uchwałę właścicieli lokali, potwierdzającą powierzenie zarządu na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*[3] osobie prawnej, tj. spółce z o.o., a następnie na wezwanie WSA przedłożyła potwierdzony notarialnie odpis tej uchwały,
- prawa materialnego, tj. art. 21 ust. 1 i art. 22 UWL w zw. z art. 18 ust. 2a i art. 33 UWL ze względu na zakwestionowanie przez WSA uprawnienie spółki z o.o. do reprezentowania skarżącej wspólnoty, pomimo powierzenia przez wspólnotę tej osobie prawnej zarządu nieruchomością wspólną na podstawie uchwały, zaprotokołowanej przez notariusza i zakwestionowanie uprawnień tej spółki z o.o. wynikających z art. 21 ust. 1 i art. 22 UWL w zw. z art. 33 UWL do reprezentowania wspólnoty w postępowaniu sądowo-administracyjnym.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżąca wspólnota mieszkaniowa wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości.

Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego

Po rozpoznaniu wniesionego zażalenia, NSA postanowieniem oddalił je jednakże w całości, uznając, iż nie miało ono usprawiedliwionych podstaw prawnych i tym samym nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jak wyjaśnił to NSA w uzasadnieniu wydanego rozstrzygnięcia, zgodnie z przepisami regulującymi postępowanie przez sądami administracyjnymi, jeżeli pismo strony nie może otrzymać prawidłowego biegu wskutek niezachowania warunków formalnych, przewodniczący wzywa stronę o jego uzupełnienie lub poprawienie w terminie siedmiu dni pod rygorem pozostawienia pisma bez rozpoznania, chyba że ustawa stanowi inaczej. W przypadku skargi wniesionej do wojewódzkiego sądu administracyjnego, rygorem właściwym dla nieuzupełnienia jej braków jest zaś odrzucenie skargi stosownie do przepisów proceduralnych.

Przepisy o postępowaniu przed sądami administracyjnymi zakreślają jednocześnie wymogi formalne skargi w postępowaniu sądowo-administracyjnym. Spełnienie wszystkich wskazanych przepisami prawa wymogów determinuje zaś skuteczność tego środka zaskarżenia. Jedynie więc prawidłowa i kompletna skarga może stać się przedmiotem merytorycznych rozważań sądu administracyjnego. Stosownie przy tym do przepisów proceduralnych, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne mające zdolność sądową dokonują czynności w postępowaniu przez organy albo osoby uprawnione do działania w ich imieniu, które mają obowiązek wykazania swojego umocowania dokumentem przy pierwszej czynności. **Organy lub osoby uprawnione do działania w imieniu osób prawnych lub jednostek organizacyjnych muszą więc udowodnić, że mają prawo do działania za stronę, a obowiązujące przepisy nakazują wręcz, aby udowodnienie umocowania miało formę dokumentu złożonego lub okazanego sądowi przy pierwszej czynności w postępowaniu[4].**

Jednocześnie zaś, zdolność sądową mają także inne jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, jeżeli przepisy prawa dopuszczają możliwość nałożenia na te jednostki obowiązków lub przyznania uprawnień lub skierowania do nich nakazów i zakazów, a także stwierdzenia albo uznania uprawnienia lub obowiązków,

[1] por. postan. NSA z dnia 2 lutego 2026 r., sygn. akt III FZ 677/25

[2] por. wyr. WSA we Wrocławiu z dnia 9 października 2025 r., sygn. akt I SA/Wr 576/25

[3] t.j. DzU z 2021 r., poz. 1048 ze zm.; dalej: UWL

[4] por. M. Niezgódka-Medek. Komentarz do art. 29 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, LEX/el 2013 r.

eprasa.pl ee85cd0adf

wynikających z przepisów prawa. W tym zakresie, NSA zwrócił z kolei uwagę, iż zgodnie z art. 6 zd. 2 UWL wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Mając powyższe rozważania na uwadze, NSA zauważył, że osoba, której właściciele lokali w umowie lub w uchwale (art. 18 ust. 1 i ust. 2a UWL) powierzyli zarząd nieruchomością wspólną, jest w granicach tego zarządu umocowana do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych. W świetle z kolei przepisów art. 18, art. 21 i 22 oraz art. 33 UWL, zarząd wspólnoty jest w ramach zarządzania nieruchomością wspólną z tytułu samej tylko przysługującej mu do tego kompetencji i w jej granicach umocowany do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniach sądowych[5].

W rozpoznawanej sprawie kluczowe znaczenie miała natomiast okoliczność, że Wojewódzki Sąd Administracyjny nie zakwestionował ani zdolności sądowej skarżącej wspólnoty mieszkaniowej, ani co do zasady dopuszczalności reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przez podmiot, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną. Przedmiotem oceny sądu administracyjnego I instancji była zaś wyłącznie kwestia formalna, polegająca na tym, czy wspólnota wykazała, że podmiot podpisujący skargę był do tego skutecznie umocowany.

Z akt sprawy jednoznacznie wynikało przy tym, że WSA wezwał wspólnotę do przedłożenia konkretnego dokumentu, tj. konkretnej uchwały właścicieli lokali o numerze i dacie podjęcia oznaczonej w tym wezwaniu, która zgodnie z treścią komparycji umowy zlecenia o zarządzenie nieruchomością wspólną (a złożonej przy skardze) stanowiła podstawę pełnomocnictwa dla osób fizycznych działających w imieniu wspólnoty przy zawieraniu tej umowy. Wezwanie to było sformułowane przy tym w sposób jasny, precyzyjny i niebudzący wątpliwości co do rodzaju dokumentu, a także zawierało prawidłowe pouczenie o skutkach jego niewykonania.

Pomimo tego, wspólnota w odpowiedzi na wezwanie nie przedłożyła uchwały wskazanej w wezwaniu (tj. uchwały o numerze i dacie jej podjęcia wskazanych wyraźnie w treści wezwania), lecz złożyła inną uchwałę właścicieli lokali, z której wynikało, że wspólnota udzieliła pełnomocnictwa do podpisania umowy zlecenia na zarządzanie nieruchomością wspólną dwóm, imiennie wskazanym osobom fizycznym. Uchwała ta nie odpowiadała jednak treści wezwania WSA i nie mogła potwierdzić umocowania osób wskazanych w umowie zlecenie, skoro z samej tej umowy wynikało jednoznacznie, że została ona zawarta na podstawie pełnomocnictwa udzielonego uchwałą, której przedstawienia żądał WSA, a nie uchwałą przedłożoną przez wspólnotę w odpowiedzi na wezwanie.

Wbrew zatem twierdzeniom zawartym w zażaleniu, **przedłożenie innej uchwały, nawet zaprotokołowanej notarialnie i dotyczącej powierzenia zarządu nieruchomością wspólną, nie mogło zostać uznane za skuteczne usunięcie braku formalnego, jeżeli nie była to uchwała, która według treści dokumentów przedłożonych przez samą wspólnotę stanowiła źródło umocowania osób działających w jej imieniu. Jak zauważył to NSA, sąd administracyjny nie jest uprawniony do dowolnego zastępowania brakującego dokumentu innym aktem ani do przyjmowania, że różne uchwały właścicieli lokali, podjęte w różnych datach i dotyczące różnych osób, są względem siebie równoważne w zakresie wykazywania umocowania procesowego.**

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 21 ust. 1 i art. 22 UWL w zw. z art. 18 ust. 2a i art. 33 UWL, NSA zauważył, że sąd administracyjny I instancji wszakże nie kwestionował normatywnego modelu reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej ani uprawnień zarządcy, wynikających z powierzenia mu zarządu nieruchomością wspólną, lecz stwierdził jedynie, że w konkretnym stanie faktycznym skarżąca wspólnota nie wykazała, iż powierzenie to nastąpiło w sposób pozwalający na skuteczną reprezentację w toczącym się postępowaniu.

W tej sytuacji należało więc uznać, że WSA zasadnie przyjął, iż brak formalny skargi nie został usunięty w zakreślonym terminie, skoro skarżąca wspólnota mimo jednoznacznego wezwania nie przedłożyła tej uchwały, która była niezbędna do wykazania umocowania. Skutkiem takiego zaniechania musiało być więc odrzucenie skargi, gdyż brak ten miał charakter istotny i uniemożliwiał nadanie sprawie dalszego biegu.

Końcowo NSA podkreślił, że przepisy proceduralne regulujące sposób reprezentacji przed sądem administracyjnym przez osoby prawne oraz jednostki organizacyjne mające zdolność sądową mają doniosłe znaczenie procesowe. Należyte wykonanie wskazanego ustawowo obowiązku w zakresie wykazania reprezentacji takich podmiotów daje bowiem pewność sądowi, że dana osoba jest rzeczywiście upoważniona do dokonania określonej czynności procesowej, a ponadto stanowi gwarancję dla strony, że będzie należycie reprezentowana w toczącym się postępowaniu. Obowiązujące w tym zakresie przepisy nabierają przy tym szczególnego znaczenia, zwłaszcza jeżeli uwzględnić poważne konsekwencje jakie mogą mieć miejsce, gdyby nie interpretować ich w sposób ścisły, czyli tak jak to uczynił prawidłowo sąd administracyjny I instancji.

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

[5] por. uchw. SN z dnia 9 lutego 2017 r., sygn. akt III CZP 106/16

promocja

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.

ADMINISTRATOR24.info

eprasa.pl ee85cd0adf

DOPUSZCZALNA JEST ZMIANA ZASAD KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

Aneta Mościcka
prawnik

Artykuł 12 ust. 1 ustawy o własności lokali ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalna jest modyfikacja przewidzianych w tym przepisie zasad korzystania z nieruchomości wspólnej, m.in. polegająca na podziale nieruchomości. W takim przypadku zmiana zasad z art. 12 ust. 1 UWL następuje przez zawarcie stosownej umowy, do czego wymagana będzie zgoda wszystkich właścicieli lokali – orzekł Sąd Najwyższy.

W sprawie rozpoznanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2025 r. (sygn. akt II CSKP 2159/22), powód wystąpił z pozwem przeciwko wspólnocie mieszkaniowe, w którym domagał się uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił zaskarżoną uchwałę. Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok sądu pierwszej instancji i oddalił pozew. Ustalił bowiem, że na podstawie uchwały właściciele lokali wyrazili nieodwołalną zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane przez dwóch członków wspólnoty mieszkaniowej. Zgoda obejmowała wybicie otworów okiennych w lokalu i zainstalowanie okien, z zachowaniem architektury i struktury budynku, wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

O spornej uchwale wspólnoty

Właściciele lokali upoważnili i zobowiązali zarząd wspólnoty do podjęcia czynności niezbędnych do wykonania uchwały. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Za jej podjęciem głosowali właściciele reprezentujący 66,68% udziałów w nieruchomości wspólnej. Nikt nie był przeciw uchwale (0% udziałów w nieruchomości wspólnej), nikt się nie wstrzymał (0% udziałów w nieruchomości wspólnej); właściciele reprezentujący 33,32% udziałów w nieruchomości wspólnej nie wzięli udziału w głosowaniu. Zebranie właścicieli lokali odbyło się 16 maja 2019 r. Był to nowy termin, wyznaczony jako kolejny, o którym poinformowano członków wspólnoty 8 maja 2019 r. Uchwała została podjęta częściowo przez głosowanie na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zbieraniem głosów zajmował się członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Powód nie uczestniczył w zebraniu właścicieli lokali, nie wziął także udziału w głosowaniu nad uchwałą. O uchwale dowiedział się z ogłoszenia wywieszonego na klatce schodowej. Informacja dotyczyła jedynie faktu podjęcia uchwały, a nie jej treści.

Powód odwołał się od wyroku Sądu Apelacyjnego do Sądu Najwyższego. Domagał się uchylenia uchwały, zarzucał jej sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie jego interesów jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej. Jego zdaniem istnieje potencjalne i realne przypuszczenie, że jej wykonanie może doprowadzić do sytuacji niekorzystnej z punktu widzenia interesów samej wspólnoty lub interesów właściciela lokalu, to jest do powstania szkody w elewacji budynku oraz utraty wartości lokali mieszkalnych położonych w budynku. W opinii powoda dojdzie też do pozbawienia go jako właściciela lokalu oraz pozostałych właścicieli lokali wpływu na sposób wykonania otworów okiennych w części wspólnej nieruchomości.

Sąd Najwyższy oddalił skargę, a w uzasadnieniu wyroku wskazał, że uchwała ma charakter oświadczenia woli wspólnoty mieszkaniowej, sformułowanego w drodze głosowania przez jej członków, będących współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, którego treść sprowadza się do wyrażenia przez wspólnotę mieszkaniową zgody na wybicie otworów okiennych. Sama w sobie uchwała, jako czynność cywilnoprawna, choć prawnie wymagana, niczego nie przesądza, jeśli chodzi o postępowanie administracyjne w sprawie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

SN: sporna uchwała nie musi skutkować negatywnymi konsekwencjami

Zdaniem Sądu Najwyższego nie ma podstaw do przyjęcia, że wykonanie spornej uchwały mogłoby skutkować negatywnymi konsekwencjami dla właścicieli lokali.

Przed przystąpieniem do prac, inwestorzy bowiem będą musieli uzyskać projekt architektoniczny i na jego podstawie – pozwolenie na budowę, zatem nie ma obaw co do tego, że realizacja zaskarżonej uchwały może doprowadzić do naruszenia konstrukcji budynku lub zaburzenia jego kompozycji architektonicznej (estetyki budynku). Członkowie wspólnoty mieszkaniowej objęci uchwałą jako inwestorzy, nie mogą przystąpić do prac budowlanych wyłącznie na podstawie zaskarżonej uchwały. Uchwała ta jedynie otwiera im drogę do rozpoczęcia realizacji zamierzenia budowlanego – zgodnie z wymogami prawa. W pierwszej kolejności będą musieli zwrócić się do architekta o wykonanie projektu, rzeczą architekta natomiast będzie takie zaprojektowanie otworów okiennych, aby architektura i struktura budynku były zachowane.

Uchwała udzielająca zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane zachowa swój nieodwołany charakter tylko wtedy, gdy inwestor dochowa wymogów w niej zawartych. Gdyby prace naruszały zakres udzielonej zgody, tj. zmierzały do naruszenia struktury i architektury budynku, wspólnota mieszkaniowa mogłaby w każdej chwili zażądać ich wstrzymania i przywrócenia stanu poprzedniego.

Nie było zatem podstaw do zakwestionowania udzielenia przez wspólnotę mieszkaniową zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane. Natomiast wydanie uchwały było konieczne, gdyż właściciele lokali przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę muszą dysponować zgodą na ingerencję w części nieruchomości wspólnej (ściany nośne), a w uchwale zostali jednocześnie zobligowani do zapewnienia zgodności projektu oraz prac z właściwymi przepisami.

Podjęcie uchwały w żaden sposób nie wyłącza ani nie ogranicza cywilnoprawnej odpowiedzialności inwestorów za ewentualne szkody, które mogą powstać na skutek wadliwego wykonania prac. Uchwała nie modyfikuje treści uprawnień współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Mimo jej podjęcia, każdy współwłaściciel w takim samym zakresie ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 2025 r. (sygn. akt II CSKP 2159/22)

eprasa.pl ee85cd0adf

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

eprasa.pl ee85cd0adf

KSEF W PRAKTYCE ZARZĄDCY I KSIĘGOWEJ – JAK DZIAŁA W CODZIENNEJ PRACY Z WELES3

Krajowy System e-Faktur (KSeF) bywa postrzegany głównie jako kolejny obowiązek regulacyjny, który komplikuje codzienną pracę zarządców nieruchomości i księgowych. W rzeczywistości jest to znacznie szersza zmiana – test dojrzałości procesów, bezpieczeństwa danych oraz gotowości programów online wykorzystywanych w obsłudze wspólnot mieszkaniowych.

To właśnie od jakości narzędzi IT zależy dziś, czy KSeF stanie się dodatkowym obciążeniem organizacyjnym, czy też realnym wsparciem porządkującym obieg dokumentów finansowych.

KSeF jako impuls do uporządkowania procesów finansowych

Zarządzanie nieruchomościami wiąże się z obsługą dużej liczby faktur – od kosztów mediów, przez usługi techniczne, po wydatki remontowe. W wielu organizacjach proces ten nadal opiera się na rozproszonych dokumentach, ręcznym wprowadzaniu danych i fragmentarycznej archiwizacji.

KSeF w naturalny sposób wymusza uporządkowanie tych obszarów. Elektroniczny obieg faktur staje się jednolity, a dane finansowe – bardziej spójne i łatwiejsze do weryfikacji. Warunkiem powodzenia jest jednak system, który został zaprojektowany z myślą o realnych scenariuszach pracy zarządcy i księgowej.

Integracja KSeF w Weles3

Skuteczne wykorzystanie Krajowego Systemu e-Faktur w zarządzaniu nieruchomościami wymaga nie tylko zgodności z przepisami, ale przede wszystkim dopasowania do codziennych procesów operacyjnych. Zarządcy i księgowi potrzebują narzędzi, które wpisują się w istniejący obieg dokumentów, a nie wymuszają jego przebudowę.

W programie do zarządzania nieruchomościami online – Weles3, integracja z KSeF została zaprojektowana jako element wspierający bieżącą obsługę finansową wspólnot mieszkaniowych. Jej celem jest uproszczenie pracy użytkowników przy jednoczesnym zachowaniu pełnej zgodności z wymaganiami formalnymi i bezpieczeństwa danych.

Kluczowe założenia integracji obejmują m.in.:

- bezpieczny mechanizm autoryzacji zgodny z wytycznymi Ministerstwa Finansów,
- możliwość wysyłania i odbierania faktur bezpośrednio z KSeF,
- prezentację dokumentów zgodną z aktualnymi wymogami formalnymi,
- obsługę numerów KSeF oraz kodów QR wymaganych na fakturach,
- pracę zarówno w trybie online, jak i offline – również w przypadku czasowej niedostępności KseF,
- możliwość odtworzenia okresów rozliczeniowych wraz z fakturami pobranymi z KSeF, nawet gdy wspólnota jest wdrażana do systemu w trakcie roku.

To ostatnie rozwiązanie ma szczególne znaczenie w praktyce zarządczej i księgowej, ponieważ zapewnia ciągłość danych, porządek w dokumentacji oraz bezpieczeństwo rozliczeń niezależnie od momentu rozpoczęcia pracy w systemie.

Bezpieczeństwo i odporność systemu w codziennej pracy

Jednym z najczęściej pomijanych aspektów wdrażania KSeF jest odporność programu na sytuacje niestandardowe – awarie, opóźnienia czy czasową niedostępność usług centralnych. W przypadku zarządzania finansami wspólnot mieszkaniowych są to ryzyka, które mogą mieć realne konsekwencje organizacyjne.

– *KSeF zmusza organizacje do uporządkowania procesów fakturowania i archiwizacji danych. My w Weles3 podchodzimy do tego pragmatycznie – program ma wspierać użytkownika, a nie generować dodatkowe ryzyka. Dlatego projektując integrację z KSeF, kładziemy nacisk na bezpieczeństwo, odporność na awarie i realne scenariusze pracy zarządców oraz księgowych* – **podkreśla Łukasz Kuczek, dyrektor ds. Strategii i Rozwoju w Weles3**.

Takie podejście przekłada się na większą stabilność pracy i mniejsze ryzyko błędów w newralgicznych momentach rozliczeniowych.

Automatyzacja zamiast zwiększania obciążeń operacyjnych

Jedną z największych obaw związanych z KSeF jest wizja zwiększenia liczby obowiązków administracyjnych. W praktyce, przy odpowiedniej integracji systemowej, efekt może być odwrotny.

Weles3 wykorzystuje KSeF do automatyzacji kluczowych etapów pracy z fakturami: od ich pozyskania, przez wprowadzenie do systemu, aż po dalsze rozliczenia i raportowanie. Ograniczenie ręcznego przepisywania danych zmniejsza liczbę błędów i pozwala księgowym skupić się na kontroli merytorycznej, a nie technicznej obsłudze dokumentów.

Transparentność rozliczeń wspólnot mieszkaniowych

Cyfrowy, spójny obieg faktur wpływa również na jakość komunikacji z właścicielami lokali. Dostęp do uporządkowanych danych finansowych, możliwość szybkiego odtworzenia rozliczeń oraz jednoznaczne powiązanie kosztów z dokumentami źródłowymi zwiększają transparentność działania zarządcy.

W efekcie KSeF – zamiast być jedynie narzuconym obowiązkiem – staje się elementem budującym zaufanie i profesjonalny wizerunek administracji nieruchomości.

Przygotowanie zamiast reakcji w ostatniej chwili

Przed kwietniem, kiedy obsługa e-faktur w KSeF stanie się obowiązkowa, warto zapewnić organizacji spokojne i przemyślane wdrożenie. Wybór systemu, który jest w pełni gotowy na obsługę KSeF, pozwala uniknąć nerwowych wdrożeń oraz improwizowanych rozwiązań.

Doświadczenia **Weles3** pokazują, że wdrożenie KSeF może odbyć się w sposób uporządkowany i bez zakłóceń w codziennej pracy jako kolejny krok w kierunku nowoczesnego, bezpiecznego i efektywnego zarządzania nieruchomościami.

reklama

Weles 3

Skontaktuj się z nami, odpowiemy na wszystkie pytania i przedstawimy ofertę!

e-mail: oferta@weles3.pl
www.weles3.pl

eprasa.pl ee85cd0adf

PRAWO DO ULGI MIESZKANIOWEJ W RAZIE KREDYTU ZACIĄGNIĘTEGO PO UZYSKANIU PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY DOMU

Aneta Mościcka
prawnik

Wydatki poniesione na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na pokrycie pozostałych kosztów zakupu działki budowlanej, na której podatniczka z mężem zamierza wybudować dom jednorodzinny, z uwagi na to, że kredyt ten został zaciągnięty po dniu uzyskania przychodu ze sprzedaży domu jednorodzinnego, nie spełniają warunku wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji podatkowej z dnia 9 stycznia 2026 r. (sygn. 0112-KDSL1–1.4011.645.2025.2.AK) podatniczka złożyła wniosek o wydanie interpretacji podatkowej. We wniosku wskazała, że pozostaje w związku małżeńskim, przy obowiązywaniu ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej.

W 2019 r. podatniczka otrzymała od rodziców, w drodze darowizny, dom jednorodzinny, który wszedł do jej majątku osobistego. Dom nie został wniesiony do majątku wspólnego.

W 2022 r., z uwagi na powiększające się potrzeby mieszkaniowe rodziny, podatniczka wspólnie z małżonkiem sprzedała dom jednorodzinny. Pieniądze uzyskane ze sprzedaży w części przeznaczono na spłatę kredytu hipotecznego na zakup domu jednorodzinnego (w formie bliźniaka), który podatniczka wraz z mężem zaciągnęła jeszcze przed dniem otrzymania darowizny. Część pieniędzy ze sprzedaży podatniczka wraz z mężem wykorzystała na pokrycie części kosztów zakupu działki budowlanej, na której zamierzają wybudować nowy dom o większym metrażu, który będzie zaspokajać potrzeby powiększającej się rodziny.

W zakupionej nieruchomości realizowane są własne cele mieszkaniowe, od dnia zakupu.

Czy zakup działki i spłata kredytu hipotecznego podlega zwolnieniu z podatku PIT?

Podatniczka chciała wiedzieć, czy wydatki na zakup działki budowlanej, na której zamierza wybudować dom jednorodzinny dla zaspokojenia własnych celów mieszkaniowych, stanowią wydatek kwalifikowany do zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i d ustawy PIT. A także, czy wydatki na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez oboje małżonków przed uzyskaniem darowizny na nieruchomość, służącą realizacji własnych, bieżących celów mieszkaniowych, stanowią wydatek kwalifikowany do zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT. Podatniczka chciała również wiedzieć, czy wydatki na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez oboje małżonków po uzyskaniu darowizny, na pokrycie pozostałych kosztów zakupu nieruchomości w postaci działki budowlanej służącej realizacji własnych celów mieszkaniowych, stanowią wydatek kwalifikowany do zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT.

Zdaniem podatniczki, wydatkowanie przychodu ze sprzedaży nieruchomości na zakup działki budowlanej, na której ma powstać dom jednorodzinny, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Zdaniem podatniczki wydatki na zakup nieruchomości w postaci działki budowlanej, na której zamierza wybudować w przyszłości dom jednorodzinny o większym metrażu stanowią podstawę zastosowania ulgi mieszkaniowej z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Zdaniem podatniczki pieniądze przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego przez oboje małżonków przed uzyskaniem darowizny na zakup nieruchomości mieszkalnej również stanowią wydatki na cele mieszkaniowe. W ocenie podatniczki także spłata kredytu zaciągniętego po sprzedaży nieruchomości otrzymanej w darowiźnie – w celu pokrycia pozostałych kosztów zakupu działki budowlanej, która służy realizacji wspólnych celów mieszkaniowych – mieści się w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy PIT. Przepis ten obejmuje bowiem zarówno spłatę kredytu zaciągniętego przed sprzedażą, jak i kredytu zaciągniętego po tej dacie, o ile środki zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe.

KIS: stanowisko częściowo prawidłowe

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatniczki za prawidłowe w części. Urząd podatkowy uznał, że co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem gruntu (działki) na cele mieszkalne jedynie w sytuacji, gdy nabył ten grunt w celu wybudowania na nim budynku mieszkalnego, w którym faktycznie będzie realizował własne cele mieszkaniowe.

Warunki skorzystania z ulgi mieszkaniowej

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał, że wydatkowanie przez podatniczkę części przychodu ze sprzedaży domu jednorodzinnego otrzymanego w darowiźnie od rodziców na nabycie (przed upływem trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż domu) działki budowlanej, na której zamierza wybudować dom jednorodzinny dla zaspokojenia własnych celów mieszkaniowych, uprawnia do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Zatem w tym zakresie stanowisko podatniczki jest prawidłowe.

Część kwoty przychodu uzyskanego ze sprzedaży domu jednorodzinnego otrzymanego w darowiźnie, którą podatniczka przeznaczyła na spłatę (w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie domu) kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie z mężem na zakup domu jedno-

eprasa.pl ee85cd0adf

rodzinnego (bliźniaka) stanowi wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, uprawniające do zastosowania zwolnienia od PIT na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Natomiast wydatki poniesione na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w 2023 r. na pokrycie pozostałych kosztów zakupu działki budowlanej, na której podatniczka z mężem zamierza wybudować dom jednorodzinny, z uwagi na to, że kredyt ten został zaciągnięty po dniu uzyskania przychodu ze sprzedaży domu jednorodzinnego – nie spełniają warunku wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe.

Warunkiem skorzystania z ulgi mieszkaniowej jest wydatkowanie w określonym czasie równowartości przychodu osiągniętego ze sprzedaży nieruchomości. W takim jednak przypadku, podstawą do zastosowania omawianego zwolnienia, nie jest wydatek na spłatę kredytu, ale wydatek poniesiony na zakup nieruchomości – działki budowlanej.

Interpretacja podatkowa Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 9 stycznia 2026 r. (sygn. 0112-KDSL1–1.4011.645.2025.2.AK)

CZY DOCHÓD ZE SPRZEDAŻY ŚWIADECTW EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ JEST ZWOLNIONY OD CIT?

Aneta Mościcka
prawnik

Dochód spółdzielni mieszkaniowej z tytułu sprzedaży świadectw efektywności energetycznej jest dochodem ze sprzedaży praw majątkowych, a nie z zasobów mieszkaniowych – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. W związku z tym nie podlega zwolnieniu od CIT..

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 29 grudnia 2025 r. (sygn. 0111-KDIB1–2.4010.606.2025.2.AW) chodziło o spółdzielnię, prowadzącą swoją działalność w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z wpłat dokonywanych przez członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osób będących właścicielami mieszkań. Ze środków zgromadzonych na tym funduszu zrealizowano w spółdzielni następujące inwestycje: wymiana stolarki okiennej, docieplenie ścian, modernizacja instalacji ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania. Prezes Urzędu Regulacji Energetyki wydał dla spółdzielni świadectwa efektywności energetycznej, potwierdzające oszczędności energii.

Białe certyfikaty a utrzymanie zasobów mieszkaniowych

Zgodnie z art. 30 ustawy z 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (tekst jedn. DzU z 2025 r., poz. 711, z późn. zm.) prawa majątkowe wynikające ze świadectwa efektywności energetycznej są towarem giełdowym i są zbywalne. Spółdzielnia uzyskała świadectwa efektywności energetycznej, które następnie sprzedała. Od uzyskanych dochodów zapłaciła podatek.

Zgodnie z art. 76 i art. 77 Prawa spółdzielczego nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Na walnym zgromadzeniu dokonano podziału nadwyżki bilansowej, w której uwzględniono dochody ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej. Zostały one przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, tj. fundusz remontowy. Zrealizowane zadania, służące poprawie efektywności energetycznej, zostały sfinansowane ze środków uzyskanych w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Konsekwencją zrealizowania tych zadań było uzyskanie – na mocy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej – zbywalnych praw majątkowych, stanowiących swoistego rodzaju „premię". Ma ona ścisły związek z gospodarką zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Uzyskano ją dzięki wykorzystaniu środków pochodzących z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a uzyskane środki zostały przeznaczone na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia chciała wiedzieć, czy dochody uzyskane ze zbycia świadectw efektywności energetycznej przeznaczone na pokrycie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, korzystają ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zdaniem spółdzielni nie powinna płacić podatku dochodowego od osób prawnych od dochodów uzyskanych ze zbycia świadectw efektywności energetycznej. Dochody te powinny być zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanym przepisem zwolnione od podatku są „dochody spółdzielni mieszkaniowych (...) w zakresie gospodarki mieszkaniowej, 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.

Zrealizowane zadania sfinansowano wpłatami na fundusz remontowy, wnoszonymi przez członków spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, a także właścicieli lokali mieszkalnych. W efekcie poprawiono stan techniczny zasobów, zmniejszono zapotrzebowanie na energię. Spółdzielnia uzyskała na podstawie przepisów ustawy o efektywności energetycznej prawa majątkowe. Pieniądze ze sprzedaży tych praw przeznaczone zostały na zwiększenie funduszu remontowego i w efekcie dalszą poprawę stanu zasobów mieszkaniowych.

Realizacja zadań jak też otrzymane dzięki temu „białe certyfikaty" mają wyłącznie związek z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

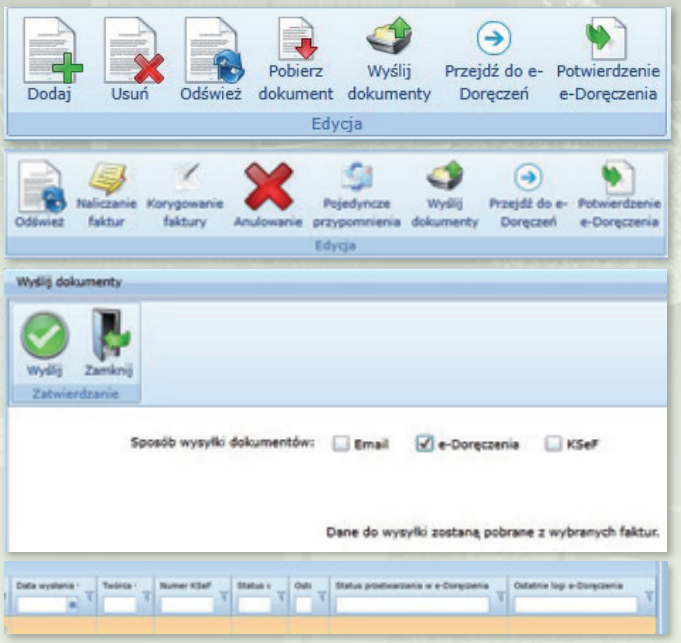
eprasa.pl ee85cd0adf

THB

nowość

NOWA WERSJA 2025 THB SEZAM
KSEF, e.pdf, e-Doręczenia

są dostępne wprost z programu



THB CYFROWE BIURO:

- THB e-Doręczenia
- THB KSEF
- THB e.pdf
- THB edytor tekstu i arkusz kalkulacyjny

THB SEZaM wer. **2025** system informatyczny dla Firm komunalnych, mieszkaniowych i Zarządców nieruchomości. Sprawdzone rozwiązania wielobranżowe, funkcjonalne nowości.

27 lat doświadczeń

THB Systemy Informatyczne Sp. z o.o. ul. Braniborska 2/10, 53-680 Wrocław tel./faks: (71) 79 59 070 poczta@thb.com.pl www.thb.com.pl

eprasa.pl ee85cd0adf

Świadectwo efektywności energetycznej – to towar giełdowy

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko spółdzielni mieszkaniowej za nieprawidłowe.

Zdaniem urzędu podatkowego nie są to dochody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nie są bowiem dochodem związanym z wymienionymi wyżej 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 z art. 17 ust. 1 ustawy o CIT (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego, samorządowe jednostki organizacyjne, społeczne agencje najmu), **są tylko jedną z wielu kategorii podmiotów** mogących starać się o pozyskanie świadectw efektywności energetycznej, **to dochody związane z działalnością objętą unormowaniem ustawy o efektywności energetycznej** w żaden sposób **nie mogą być utożsamiane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi**.

Dochód spółdzielni z tytułu sprzedaży świadectw efektywności energetycznej 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 tzw. białych certyfikatów, spółdzielnia mieszkaniowa (niedopuszczona do zawierania transakcji giełdowych) nie jest uprawniona do zwolnienia od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT. Nie ma znaczenia, że otrzymane wynagrodzenie za zbycie świadectw efektywności energetycznej spółdzielnia przeznaczy na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, tj. fundusz remontowy, ponieważ dochód spółdzielni pochodzi ze sprzedaży praw majątkowych, a nie ze źródła jakim jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Stanowisko Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 29 grudnia 2025 r. (sygn. 0111-KDIB1–2.4010.606.2025.2.AW)

POROZUMIENIE DEWELOPERA ZE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ A SKUTKI W VAT

Aneta Mościcka
prawnik

Porozumienie dobrosąsiedzkie wspólnoty mieszkaniowej z deweloperem sąsiedniej inwestycji (za wynagrodzeniem) ma charakter odpłatny i wypełnia przesłankę uznania tej czynności za usługę w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT, podlegającą opodatkowaniu zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji podatkowej z dnia 19 grudnia 2025 r. (sygn. 0111-KDIB3-1.4012.762.2025.5.ICZ) podatnik (wspólnota mieszkaniowa) złożył wniosek o wydanie interpretacji podatkowej. We wniosku podał, że nie jest zarejestrowanym, czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.

Z wniosku wynikało, że na działkach sąsiednich do wspólnoty mieszkaniowej dwóch deweloperów zamierza wybudować budynek wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze oraz garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną wraz z przebudową hal zabytkowych oraz realizacją inwestycji towarzyszącej. Przy tym inwestycja ta, pozostająca w bezpośrednim sąsiedztwie budynku wspólnoty mieszkaniowej, będzie bezpośrednio oddziaływała na budynek wspólnoty, utrudni korzystanie z lokali i może spowodować szkody w konstrukcji budynku lub lokalach. Ponadto, inwestycja spowoduje obniżenie ilości światła w lokalach i części wspólnej budynku, bo zakres światła dziennego ulegnie zmniejszeniu aż do 40%.

Porozumienie dobrosąsiedzkie z rekompensatą

W związku z tym wspólnota mieszkaniowa zawarła porozumienie dobrosąsiedzkie ze spółkami, w wyniku którego zapłaciły one na rzecz wspólnoty mieszkaniowej rekompensatę. Wspólnota mieszkaniowa w porozumieniu zobowiązała się, że ani ona, ani żaden z jej członków nie będzie składać sprzeciwów, odwołań, skarg, zaskarżeń, jak i zastrzeżeń w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę spółkom. Jednocześnie porozumienie zagwarantowało wspólnocie zatrudnienie inżyniera nadzoru budowlanego, który z ich strony ma kontrolować oraz minimalizować skalę negatywnego wpływu inwestycji na przedmiotową nieruchomość wspólnoty. Koszt zatrudnienia inżyniera zostanie poniesiony przez wspólnotę z uzyskanej rekompensaty. Takie działanie ma na celu bezpośrednią ochronę majątku wspólnoty przed uszkodzeniem.

Rekompensata ma na celu zabezpieczenie majątku wspólnoty, tj. lokali mieszkalnych przed ewentualnym jakimkolwiek naruszeniem, które powstanie w związku z planowaną inwestycją graniczną.

Spółki prowadzące inwestycję budowlaną zobowiązały się w ramach porozumienia prowadzić pomiary i monitoring geodezyjny, aby nieruchomości wspólnoty nie zostały uszkodzone.

Pieniądze uzyskane w wyniku otrzymania rekompensaty zostaną przeznaczone wyłącznie na utrzymanie zasobów mieszkaniowych wspólnoty.

Podatnik chciał wiedzieć, czy zawarcie porozumienia dobrosąsiedzkiego przez wspólnotę mieszkaniową ze spółkami, na mocy którego wspólnota otrzymała rekompensatę stanowi świadczenie usług podlegające opodatkowaniu VAT na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy o VAT.

eprasa.pl ee85cd0adf

Zdaniem wspólnoty mieszkaniowej zawarcie porozumienia dobrosąsiedzkiego, na mocy którego wspólnota otrzymała rekompensatę nie stanowi świadczenia usług w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy o VAT. Zatem nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy o VAT.

Wspólnota mieszkaniowa nie ma obowiązku wystawienia faktury VAT z tytułu otrzymanej rekompensaty, ponieważ nie stanowi ona czynności opodatkowanej w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy o VAT. Wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej i działająca na rzecz swoich członków, nie jest zarejestrowanym, czynnym podatnikiem VAT. Otrzymana rekompensata nie stanowi wynagrodzenia za konkretną usługę lub dostawę, lecz ma charakter odszkodowawczy, stanowi rekompensatę za ewentualne szkody lub ograniczenia, wynikające z sąsiedniej inwestycji budowlanej. Rekompensata zostanie przeznaczona w całości na utrzymanie zasobów mieszkaniowych wspólnoty. Powyższe stanowi działanie w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, którymi dysponuje wspólnota, zatem nie powstaje obowiązek podatkowy VAT.

Rekompensata podlega opodatkowaniu VAT

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatnika za nieprawidłowe.

W uzasadnieniu interpretacji podatkowej urząd podatkowy wskazał, że każde świadczenie niebędące dostawą towarów polegające na działaniu lub na zaniechaniu stanowi świadczenie usług w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług. Czynność podlega opodatkowaniu, gdy dokonywana jest w ramach umowy zobowiązaniowej, a jedna ze stron transakcji może zostać uznana za bezpośredniego beneficjenta tej czynności. Przy czym związek pomiędzy otrzymaną płatnością a świadczeniem na rzecz dokonującego tej płatności musi mieć charakter bezpośredni i na tyle wyraźny, aby można było powiedzieć, że płatność następuje w zamian za to świadczenie.

W omawianej sprawie wynagrodzenie, które otrzyma wspólnota mieszkaniowa na podstawie zawartego porozumienia stanowi formę wynagrodzenia za umowne, uzgodnione zaniechanie działania. Zachodzi więc bezpośredni związek pomiędzy dokonanym świadczeniem a otrzymanym z tego tytułu wynagrodzeniem.

Natomiast beneficjentami porozumienia będą spółki, które dzięki zawarciu porozumienia zabezpieczą swoje interesy gospodarcze. Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT przez świadczenie usług rozumie się również zobowiązanie do powstrzymywania się od dokonania czynności lub tolerowania czynności lub sytuacji.

Wobec tego dokonana przez wspólnotę mieszkaniową czynność (do której zobowiązali się w zawartym porozumieniu dobrosąsiedzkim) ma charakter odpłatny i wypełnia przesłankę uznania tej czynności za usługę w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT. Podlega zatem opodatkowaniu zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT.

W konsekwencji wspólnota mieszkaniowa staje się z tytułu realizacji tej czynności podatnikiem podatku od towarów i usług zobowiązanym do opodatkowania tej czynności jako świadczenia usługi, w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT.

Interpretacja podatkowa Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 19 grudnia 2025 r. (sygn. 0111-KDIB3-1.4012.762.2025.5.ICZ)

ULGA MIESZKANIOWA W RAZIE WYNAJMU KUPIONEGO MIESZKANIA

Aneta Mościcka
prawnik

Skoro zawarcie umowy przeniesienia własności mieszkania nastąpiło w 2025 r. i w tym mieszkaniu podatnik będzie realizować własne potrzeby mieszkaniowe, a okresowo je wynajmował, to wydatek na jego nabycie jest wydatkiem na cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT i podlega zwolnieniu od PIT – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji z dnia 3 grudnia 2025 r. (sygn. 0115-KDIT1.4011.751.2025.2.MK) podatnik złożył wniosek o wydanie interpretacji podatkowej.

Wyjaśnił, że nie prowadzi i nigdy nie prowadził zarejestrowanej działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami. Jego aktywność zawodowa związana jest z zarządzaniem podmiotami gospodarczymi w innych branżach i wiąże się z intensywnym oraz nieregularnym trybem pracy.

Podatnik kupił mieszkanie w stanie deweloperskim za 370 000 zł. Nieruchomość ta służyła realizacji celów mieszkaniowych, a następnie – 12 września 2023 r. – sprzedał ją za kwotę 538 600 zł. Sprzedaż ta nie nastąpiła w ramach działalności gospodarczej, lecz jako prywatna transakcja majątkowa. Pieniądze uzyskane z tej sprzedaży zostały przeznaczone na zakup kolejnych lokali mieszkalnych, mających pełnić funkcję miejsca zamieszkania dla podatnika i jego rodziny.

Najem lokalu z udostępnieniem właścicielowi jego części na żądanie bez PIT

Następnie podatnik kupił z żoną kolejne dwa mieszkania. Trzecie mieszkanie kupili z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży drugiego mieszkania, a więc z pieniędzy objętych zwolnieniem podatkowym przewidzianym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Mieszkanie zapewnia podatnikowi dodatkową przestrzeń mieszkaniową, pozwalającą na wykonywanie obowiązków zawodowych w niestandardowych godzinach. Podatnik realizuje cele mieszkaniowe w obu posiadanych mieszkaniach.

Jednak ze względów ekonomicznych mieszkanie podatnik chce wykorzystywać okresowo w celu najmu, w okresach, w których nie będzie wykorzystywany przez podatnika oraz przed trwałą przeprowadzką do tego lokalu z obecnego miejsca zamieszkania. Przedmiotem najmu może być zarówno cały lokal, jak i tylko jeden pokój, a drugi zostanie do dyspozycji podatnika – w zależności od potrzeb.

eprasa.pl ee85cd0adf

Podatnik zagwarantował sobie możliwość korzystania z mieszkania poprzez wprowadzenie następujących postanowień:

„Najemca dopuszcza możliwość udostępnienia na żądanie wynajmującego jednego pomieszczenia w celach zawodowych i/lub wypoczynkowych wynajmującego. Każdorazowa chęć wykorzystania wskazanego pomieszczenia przez wynajmującego będzie zgłaszana najemcy".

Zatem podatnik ma zagwarantowaną możliwość korzystania z części mieszkania również w okresie najmu. Sposób wynajmu mieszkania zależał będzie od zmieniających się potrzeb i sytuacji podatnika. Obecnie podatnik jako wynajmujący zawarł umowę na czas oznaczony na 8 miesięcy z zawartymi postanowieniami o udostępnianiu mieszkania na potrzeby zawodowe. Podatnik nie jest w tej chwili w stanie stwierdzić w jakim zakresie będzie potrzebował mieszkania po zakończeniu tej umowy, ale gdyby miało ono być oddawane ponownie w najem, to będzie dążył do zagwarantowania sobie możliwości korzystania w wymienionym wyżej zakresie.

KIS: stanowisko podatnika jest prawidłowe

Podatnik chciał wiedzieć, czy nabycie przez niego mieszkania korzysta ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, jeżeli lokal ten będzie czasowo przedmiotem najmu. Zdaniem podatnika, nabycie przez niego mieszkania korzysta ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, nawet jeżeli lokal ten będzie czasowo przedmiotem najmu.

WARUNKIEM ZWOLNIENIA Z ART. 21 UST. 1 PKT 131 USTAWY O PIT JEST PRZEZNACZENIE PRZYCHODU UZYSKANEGO ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI I OKREŚLONYCH PRAW MAJĄTKOWYCH, NIE PÓŹNIEJ NIŻ W CIĄGU 3 LAT (...)

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany z tego tytułu, bądź tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. Zdaniem podatnika, fakt, że w określonych okresach lokal może być wynajmowany, ma charakter wtórny i incydentalny wobec tego nadrzędnego celu. Wynajem nie zmienia przeznaczenia lokalu jako miejsca realizacji własnych celów mieszkaniowych.

KIS: stanowisko podatnika prawidłowe

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko podatnika za prawidłowe. W uzasadnieniu interpretacji urząd podatkowy wskazał, że podstawowym warunkiem zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT o możliwości skorzystania ze zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana. Chodzi o wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tym przepisie wyliczenie wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia, ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

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

W omawianej sprawie podatnikowi chodzi o zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych, ponieważ fakt czasowego wynajmowania mieszkania (lub jego części) nie wyklucza możliwości skorzystania ze wskazanego zwolnienia w sytuacji, gdy mieszkanie nabył w celu realizacji w nim własnych celów mieszkaniowych.

Skoro zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nastąpiło w 2025 r. i w tym mieszkaniu będzie realizować własne potrzeby mieszkaniowe, tj. zamieszkiwał w nim, to wydatek na jego nabycie jest wydatkiem na cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT.

Przy czym zwolnieniem objęty będzie dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na cele mieszkaniowe w przychodzie ze sprzedaży nieruchomości.

Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 3 grudnia 2025 r. (sygn. 0115-KDIT1.4011.751.2025.2.MK)

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA.
DZIAŁALNOŚĆ, ROZLICZENIA, PODATKI

Eugenia Śleszyńska

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

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

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

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

promcoja

eprasa.pl ee85cd0adf

TWÓJ BALKON NA ŚWIAT!

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

PROKOSTAL

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

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 materiay 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.

eprasa.pl ee85cd0adf

BALKONY I TARASY PO ZIMIE

– dlaczego drobne nieszczelności prowadzą do poważnych problemów konstrukcyjnych?

Gniewomir Knapski

Pegasus GROUP

Różnice temperatur, sięgające od letnich +30°C do zimowych –20°C, powodują cykliczne rozszerzanie i kurczenie się materiałów zastosowanych na balkonach i tarasach. Jeżeli izolacja wodochronna nie jest wystarczająco elastyczna przy niskich temperaturach lub nie ma wystarczająco dobrej przyczepności do podłoża, z czasem dochodzi do utraty szczelności. Najszybciej degradacji ulegają miejsca newralgiczne – połączenia różnych materiałów, najczęściej na styku powierzchni poziomej i pionowej czyli tzw. detale.

Balkony i tarasy należą do najbardziej obciążonych elementów budynku. Przez cały rok są narażone na działanie opadów, promieniowania UV oraz zmiennych temperatur. Okres zimowy dodatkowo przyspiesza degradację materiałów – woda wnikająca w mikropęknięcia zamarza, a tworzący się lód zwiększając swoją objętość powiększa mikroszczeliny. Każde przejście przez temperaturę 0°C powoduje coraz większe uszkodzenia.

Po zimie skutki tych procesów stają się wyraźnie widoczne. Do najczęściej obserwowanych problemów należą zacieki na spodzie płyt balkonowych, zawilgocenia ścian w lokalach mieszkalnych, a także odspajanie się płytek ceramicznych. W praktyce są to silne sygnały, że izolacja wodochronna przestała pełnić swoją funkcję.

Skąd biorą się nieszczelności hydroizolacji?

Jedną z głównych przyczyn nieszczelności balkonów i tarasów są różnice temperatur, którym poddawane są zastosowane materiały. Prace wykonawcze realizowane są zazwyczaj w warunkach dodatnich, często przy temperaturach sięgających +20–25°C. Zimą te same elementy muszą pracować przy temperaturach spadających nawet do –20°C.

Cykliczne rozszerzanie i kurczenie się materiałów prowadzi do powstawania naprężeń, które w pierwszej kolejności oddziałują na detale konstrukcyjne:

- styki posadzki ze ścianą,
- progi drzwi balkonowych,
- przejścia balustrad,
- odwodnienia i wpusty.

To właśnie uszczelnienie tych detali konstrukcyjnych w największym stopniu decyduje o trwałości izolacji przeciwwodnej całego balkonu lub tarasu.

Co decyduje o trwałości hydroizolacji?

Choć nieszczelności często kojarzone są z całą powierzchnią balkonu lub tarasu, w rzeczywistości problem zaczyna się punktowo. Nawet niewielkie uszkodzenie w obrębie detalu może prowadzić do migracji wody w głąb konstrukcji i stopniowego pogarszania jej stanu technicznego.

Fot. Renowacja balkonów pięciopiętrowej kamienicy przy ulicy Smolnej w Warszawie /*Fot. Triflex*/

Tradycyjne, materiały uszczelniające nie zawsze są w stanie kompensować ruchy podłoża i zmiany wymiarów elementów konstrukcyjnych. W efekcie wymagają częstych napraw lub całkowitej wymiany.

Renowacja balkonów na warszawskim Śródmieściu

Balkony pięciopiętrowej kamienicy przy ulicy Smolnej na warszawskim Śródmieściu (fot. powyżej) wymagały kompleksowej renowacji z uwagi na zaawansowany stopień degradacji istniejących warstw. Dotychczasowa okładzina ceramiczna była w złym stanie technicznym – widoczne były odspojenia płytek, uszkodzenia fug, ślady korozji oraz przecieki w obrębie płyt balkonowych.

Tego typu uszkodzenia są typowe dla balkonów i tarasów wykończonych płytkami ceramicznymi. Ich trwałość ograniczana jest nie tylko przez jakość wykonania, ale przede wszystkim przez warunki klimatyczne. W polskich realiach kluczowe znaczenie ma duża liczba cykli zamarzania i rozmrażania, podczas których temperatura wielokrotnie przechodzi przez 0°C. Powtarzające się zmiany objętości materiałów prowadzą do powstawania naprężeń, które w pierwszej kolejności oddziałują na detale konstrukcyjne wywołując pęknięcia z czasem przyczyniają się do utraty szczelności izolacji przeciwwodnej.

eprasa.pl ee85cd0adf

Fot. Aplikacja warstwy nośnej systemu hydroizolacyjnego /Fot. Triflex/

Inwestor (Wspólnota Mieszkaniowa), poszukiwał rozwiązania, które pozwoli trwale wyeliminować problem nieszczelności, ograniczyć czas wyłączenia balkonów z użytkowania oraz zapewnić wieloletnią eksploatację bez konieczności częstych napraw. Realizację powierzono firmie Przedsiębiorstwo Realizacji Inwestycji Sp. z o.o., która zastosowała system żywic PMMA, zapewniający wykonanie trwałej izolacji przeciwwodnej również w obszarach detali konstrukcyjnych.

Zakres prac renowacyjnych objął usunięcie zdegradowanej okładziny oraz skorodowanych warstw aż do płyty balkonowej, a następnie odbudowę struktury balkonu wraz z wykonaniem nowej warstwy spadkowej. Cała powierzchnia balkonów została zabezpieczona bezspoinowym systemem powłok żywicznych przeznaczonym do intensywnie eksploatowanych przestrzeni zewnętrznych.

Szczególną uwagę poświęcono miejscom najbardziej narażonym na przenikanie wody. Połączenia posadzki ze ścianą, obróbki cokołów, wywinięcia na ściany oraz styki z ramami drzwi balkonowych zostały uszczelnione elastycznym systemem żywicznym, zbrojonym włókniną poliestrową. Takie rozwiązanie pozwala zachować ciągłość izolacji przeciwwodnej również w miejscach podlegających największym ruchom termicznym i konstrukcyjnym.

Zastosowana technologia umożliwiła sprawne przeprowadzenie prac oraz ograniczenie uciążliwości dla mieszkańców. Po zakończeniu renowacji balkony odzyskały szczelność i trwałość, a nowa powłoka użytkowa została dostosowana do długotrwałej eksploatacji w zmiennych warunkach atmosferycznych.

Wiosna to najlepszy moment na ocenę stanu balkonów

Dla spółdzielni mieszkaniowych i zarządców nieruchomości wiosna jest optymalnym momentem na przegląd balkonów i tarasów. Wczesna identyfikacja problemów oraz zastosowanie odpowiednich rozwiązań w obszarze detali pozwala uniknąć kosztownych remontów w przyszłości i ograniczyć ryzyko powtarzających się przecieków w kolejnych sezonach.

KALKULATOR UTRACONEJ WODY WSKUTEK AWARII

Wejdź na:

Pobierz
kalkulator do wyliczenia zużycia utraconej wskutek awarii wody

Wystarczy wpisać dane, by uzyskać wynik!
Do każdego kalkulatora instruktaż audio-video krok po kroku!

* Autorem publikowanych kalkulatorów jest Wojciech Jan Konieczny.

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

Transfer

W przypadku wystąpienia wycieku wody z instalacji, oprócz czynności zabezpieczających i naprawczych, istotne jest prawidłowe obliczenie ilości wody utraconej wskutek awarii. Ma to znaczenie przy ustalaniu bilansu zużycia wody oraz określaniu różnicy stanowiącej koszt użytkowników lokali korzystających z danego ujęcia wody. Wyliczenie utraconej ilości wody może być również potrzebne przy zgłaszaniu do dostawcy wody wielkości nieodprowadzonych ścieków, a także przy ustalaniu przez ubezpieczyciela wartości strat spowodowanych awarią.
W przypadku powstania awarii należy niezwłocznie zgłosić ją do pogotowia technicznego, a następnie sporządzić protokół, w którym należy podać: miejsce wystąpienia awarii, rodzaj uszkodzenia, średnicę uszkodzonej instalacji, czas wypływu wody (z dokładnością do minuty).
Postępowanie zgodne z niniejszą instrukcją umożliwia pozyskanie danych niezbędnych do oszacowania kosztów wody utraconej wskutek awarii. W tabeli kalkulatora podano przeciętne ilości wypływu wody w zależności od średnicy uszkodzonej instalacji, przy założeniu średniego ciśnienia 3 barów.

promocja

eprasa.pl ee85cd0adf

CZYSTOŚĆ W BUDYNKU I JEGO OTOCZENIU – KOMPLEKSOWO I BEZPIECZNIE

Właściwe utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu to dziś znacznie więcej niż tylko sprzątanie klatek schodowych lub odśnieżanie chodników. To kluczowa kwestia zarządzania nieruchomością, który wpływa na bezpieczeństwo użytkowników, stan techniczny obiektu i jego estetykę, koszty eksploatacyjne oraz odpowiedzialność prawną zarządcy. Należy podejść do tego tematu kompleksowo: od wyboru modelu sprzątania, przez rozwiązania ograniczające wnoszenie zabrudzeń i renowację posadzek, po sezonowe obowiązki związane z utrzymaniem terenów zewnętrznych.

Fot. Andrzej Jachowski – prezes zarządu Grupa Serwisowa /*fot.: arch. AJ*/

Utrzymanie czystości w budynku i w jego sąsiedztwie to jeden z kluczowych elementów prawidłowego zarządzania nieruchomością. Choć często bywa traktowane jako „oczywistość" lub koszt operacyjny, w praktyce ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowników, trwałość infrastruktury, komfort codziennego użytkowania, a także wizerunek obiektu. Czystość to też obszar mocno obwarowany przepisami prawa, zarówno na poziomie krajowym, jak i lokalnym.

– *Współczesne zarządzanie czystością wymaga podejścia systemowego: odpowiedniego doboru modelu sprzątania (firma zewnętrzna czy własna ekipa), zastosowania rozwiązań ograniczających wnoszenie zabrudzeń (maty, wycieraczki, strefy czystości), regularnej renowacji posadzek oraz dostosowania działań na terenach zewnętrznych do zmieniających się pór roku i wynikających z nich obowiązków prawnych* – zwraca uwagę Andrzej Jachowski, prezes zarządu firmy Grupa Serwisowa.

Modele utrzymania czystości: firma zewnętrzna czy własna ekipa?

Jedną z pierwszych decyzji, przed jakimi staje zarządca, jest wybór modelu organizacyjnego utrzymania czystości. Ma ona bezpośredni wpływ nie tylko na poziom higieny i estetyki obiektu, lecz także na koszty eksploatacyjne, bezpieczeństwo użytkowników oraz sprawność reagowania na sytuacje nadzwyczajne. Model sprzątania powinien być dopasowany do charakteru budynku, jego wielkości, intensywności użytkowania oraz oczekiwań mieszkańców i najemców.

– *Najczęściej stosowane są dwa rozwiązania: powierzenie utrzymania czystości firmie zewnętrznej lub organizacja wewnętrznej grupy sprzątającej. Są też modele mieszane, w których codzienne prace realizuje własna ekipa, a zadania specjalistyczne, na przykład mycie przeszkleń, pranie wykładzin czy renowacja posadzek, zlecane są wyspecjalizowanym firmom – takim jak nasza* – dodaje ekspert.

Outsourcing usług sprzątających daje zarządcy dostęp do profesjonalnego zaplecza technicznego, wykwalifikowanego personelu i nowoczesnych technologii czyszczenia. Firmy takie działają w oparciu o jasno określone standardy, harmonogramy i procedury, co ułatwia kontrolę jakości i egzekwowanie zapisów umowy. Dodatkową korzyścią jest ograniczenie obowiązków kadrowych po stronie zarządcy, w tym związanych z rekrutacją, szkoleniami, zastępstwami czy zakupem sprzętu i środków czystości. Warunkiem skuteczności tego modelu jest jednak precyzyjne określenie zakresu usług, częstotliwości prac oraz uwzględnienie sezonowości zabrudzeń i obowiązków wynikających z przepisów prawa.

Z kolei utrzymanie czystości przez wewnętrzną ekipę sprzątającą zapewnia większą kontrolę nad codziennymi działaniami i lepszą znajomość specyfiki obiektu. Stała obecność personelu sprzyja szybkiemu reagowaniu na bieżące potrzeby i sytuacje awaryjne, a także buduje relacje z użytkownikami budynku. Ten model bywa szczególnie korzystny w mniejszych nieruchomościach lub obiektach o stałym, przewidywalnym rytmie funkcjonowania. Trzeba jednak pamiętać, że wiąże się on z pełną odpowiedzialnością organizacyjną i kosztami stałymi, niezależnymi od faktycznego obciążenia pracą.

Niezależnie od wybranego rozwiązania, kluczowe znaczenie ma regularna kontrola jakości usług, jasno określone standardy czystości oraz elastyczność w dostosowywaniu modelu do zmieniających się warunków: pór roku, natężenia ruchu i oczekiwań użytkowników. Dobrze dobrany model utrzymania czystości to fundament skutecznego i odpowiedzialnego zarządzania nieruchomością.

Jak ograniczyć zabrudzenia już od wejścia?

Skuteczne utrzymanie czystości w budynku zaczyna się nie od sprzątania, lecz od ograniczania ilości zabrudzeń wnoszonych do jego wnętrza. To podejście profilaktyczne, które pozwala znacznie zmniejszyć nakłady pracy, obniżyć koszty eksploatacyjne oraz wydłużyć żywotność posadzek i innych elementów wykończeniowych. Kluczową rolę odgrywają tu odpowiednio zaprojektowane strefy wejściowe oraz profesjonalne systemy mat i wycieraczek zatrzymujących brud.

eprasa.pl ee85cd0adf

Największa ilość zanieczyszczeń trafia do budynku wraz z ruchem pieszym, gdyż na obuwiu, ale i przez zwierzęta domowe, wnoszone są piasek, błoto, woda, sól drogowa oraz drobne zanieczyszczenia organiczne. Ich obecność nie tylko pogarsza estetykę wnętrz, ale również przyspiesza zużycie posadzek, zwiększa ryzyko poślizgnięć oraz generuje konieczność częstszego i bardziej intensywnego sprzątania. Zastosowanie systemowego podejścia do stref czystości pozwala zatrzymać dużą część tych zabrudzeń już na etapie wejścia do budynku.

Najbardziej efektywne jest zastosowanie trzystopniowego układu stref. Pierwsza z nich znajduje się na zewnątrz i obejmuje wycieraczki techniczne lub kratowe, odporne na warunki atmosferyczne i intensywne użytkowanie. Ich zadaniem jest usunięcie grubego brudu, piasku, śniegu i błota jeszcze przed przekroczeniem progu budynku. Druga strefa, zlokalizowana w wiatrołapie lub przedsionku, pełni funkcję pośrednią i wykorzystuje maty szczotkowe lub aluminiowe, które doczyszczają obuwie i ograniczają dalsze przenoszenie zanieczyszczeń. Trzecia strefa, już wewnątrz budynku, to maty tekstylne o wysokiej chłonności, przeznaczone do zatrzymywania wilgoci i drobnych zabrudzeń.

Odpowiedni dobór mat i wycieraczek powinien uwzględniać intensywność ruchu, charakter budynku oraz zmienność warunków pogodowych. W obiektach o dużym natężeniu ruchu, takich jak biurowce, placówki medyczne czy budynki użyteczności publicznej, kluczowa jest trwałość materiałów i łatwość ich konserwacji. W budynkach mieszkalnych istotne znaczenie ma także estetyka oraz bezpieczeństwo użytkowania, w tym właściwości antypoślizgowe.

Należy pamiętać, że systemy ograniczania zabrudzeń wymagają regularnej konserwacji, żeby mogły zachować swoją skuteczność. Zaniedbane, przepełnione brudem maty przestają spełniać swoją funkcję i mogą stać się dodatkowym źródłem zanieczyszczeń. Dlatego harmonogram ich czyszczenia lub wymiany powinien być integralną częścią planu utrzymania czystości, szczególnie w okresach jesienno-zimowych.

OUTSOURCING USŁUG SPRZĄTAJĄCYCH DAJE ZARZĄDCY DOSTĘP DO PROFESJONALNEGO ZAPLECZA TECHNICZNEGO, WYKWALIFIKOWANEGO PERSONELU I NOWOCZESNYCH TECHNOLOGII CZYSZCZENIA.

– *Inwestycja w profesjonalne rozwiązania ograniczające wnoszenie zabrudzeń przekłada się bezpośrednio na mniejsze koszty sprzątania, lepszy stan techniczny posadzek i wyższy poziom bezpieczeństwa użytkowników. To przykład działań, które nie tylko poprawiają codzienny komfort, ale także wspierają długofalowe, odpowiedzialne zarządzanie nieruchomością* – podkreśla A. Jachowski.

Dbałość o posadzki i renowacja

Posadzki są jednym z najbardziej eksploatowanych elementów budynku. Ich stan techniczny i wizualny wpływa nie tylko na estetykę, ale również na bezpieczeństwo użytkowników. Codzienny ruch pieszy, wnoszone zanieczyszczenia, wilgoć oraz zmienne warunki atmosferyczne sprawiają, że to właśnie one najszybciej tracą swoje właściwości estetyczne i użytkowe. Utrzymanie posadzek w dobrym stanie nie powinno więc ograniczać się wyłącznie do bieżącego mycia, lecz stanowić element długofalowej strategii obejmującej regularne czyszczenie specjalistyczne oraz planową renowację.

Podstawą jest dostosowanie metod czyszczenia do rodzaju nawierzchni. Czego innego wymagają posadzki z kamienia naturalnego, takich, jak marmur czy granit, a innych zabiegów gres, wykładziny elastyczne, PCV lub powierzchnie betonowe. Niewłaściwie dobrane środki chemiczne lub techniki czyszczenia mogą prowadzić do matowienia powierzchni, uszkodzeń strukturalnych, a nawet utraty właściwości antypoślizgowych. Z tego względu coraz większe znaczenie ma współpraca z wyspecjalizowanymi firmami i stosowanie technologii dedykowanych konkretnym typom posadzek.

Renowacja posadzek pozwala przywrócić im pierwotny wygląd i funkcjonalność bez konieczności kosztownej wymiany. W zależności od materiału może obejmować między innymi szlifowanie, polerowanie, krystalizację, impregnację lub nakładanie warstw ochronnych. Zabiegi te nie tylko poprawiają estetykę, ale też zwiększają odporność powierzchni na zabrudzenia, ułatwiają codzienne utrzymanie czystości oraz ograniczają wnikanie wilgoci i substancji chemicznych w strukturę materiału.

Regularna renowacja ma także istotne znaczenie z punktu widzenia bezpieczeństwa użytkowników. Zużyte, nierówne lub nadmiernie śliskie posadzki zwiększają ryzyko poślizgnięć i upadków, co może prowadzić do wypadków oraz roszczeń wobec zarządcy nieruchomości. Odpowiednio zaplanowane zabiegi konserwacyjne pozwalają zachować właściwe parametry techniczne nawierzchni, w tym antypoślizgowość i równość powierzchni.

Planowanie prac związanych z czyszczeniem i renowacją posadzek powinno uwzględniać intensywność użytkowania poszczególnych stref budynku. Innych działań wymagają ciągi komunikacyjne, wejścia, klatki schodowe czy lobby, a innych pomieszczenia o mniejszym natężeniu ruchu. Harmonogram renowacji, połączony z systemem ograniczania wnoszenia zabrudzeń, pozwala dość mocno wydłużyć żywotność posadzek i zoptymalizować koszty utrzymania obiektu w dłuższej perspektywie.

Dbanie o czystość i regularną renowację posadzek to nie tylko kwestia estetyki, lecz także element odpowiedzialnego zarządzania nieruchomością, który przekłada się na bezpieczeństwo, komfort użytkowników oraz trwałą wartość obiektu.

Czystość na terenach zewnętrznych – obowiązek prawny i organizacyjny

Utrzymanie porządku poza budynkiem nie jest wyłącznie kwestią estetyki. Zgodnie z przepisami prawa, w tym ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz lokalnymi regulaminami, właściciele i zarządcy nieruchomości mają obowiązek dbania o czystość i bezpieczeństwo na terenach przyległych. Jego niedopełnienie może skutkować sankcjami administracyjnymi, mandatami, a także odpowiedzialnością cywilną w przypadku wypadków. Dla zarządców nieruchomości oznacza to konieczność systemowego planowania działań porządkowych z uwzględnieniem sezonowości oraz lokalnych regulacji.

Kluczowym aktem prawnym regulującym kwestie utrzymania czystości jest ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Zgodnie z jej przepisami, właściciele nieruchomości i ich zarządcy są zobowiązani do:

- utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości,
- uprzątania błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości,
- realizowania obowiązków określonych w regulaminach utrzymania czystości i porządku uchwalanych przez rady gmin.

eprasa.pl ee85cd0adf

Ustawa precyzuje, że chodnikiem objętym obowiązkiem sprzątania jest wydzielona część drogi publicznej służąca ruchowi pieszemu, położona bezpośrednio przy granicy nieruchomości. Oznacza to, że zarządca nie może przenieść odpowiedzialności za ten obszar na gminę, o ile przepisy lokalne nie stanowią inaczej.

Uzupełnieniem tych regulacji są lokalne regulaminy utrzymania czystości i porządku, które mogą wprowadzać dodatkowe obowiązki, przykładowo dotyczące częstotliwości sprzątania, sposobu gromadzenia odpadów czy stosowania określonych środków w okresie zimowym. To właśnie one precyzują, jakie działania uznawane są za wystarczające na danym terenie.

Ważne znaczenie mają także przepisy Kodeksu cywilnego, zwłaszcza dotyczące odpowiedzialności za szkody. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności deliktowej, zarządca może ponosić odpowiedzialność za wypadki spowodowane zaniedbaniem obowiązków, na przykład nieodśnieżeniem chodnika czy nieusunięciem oblodzenia.

Sezonowość działań porządkowych

Obowiązki związane z utrzymaniem czystości na terenach zewnętrznych zmieniają się w zależności od pory roku, co wymaga od zarządcy elastycznego planowania i odpowiednich zasobów.

W okresie wiosenno-letnim działania koncentrują się na:

- regularnym zamiataniu chodników, parkingów i ciągów pieszych,
- usuwaniu pozostałości piasku i materiałów używanych zimą,
- pielęgnacji terenów zielonych,
- opróżnianiu koszy na śmieci i usuwaniu odpadów z przestrzeni wspólnych,
- utrzymaniu w czystości elementów małej architektury.

Jesień to czas szczególnie wymagający ze względu na opadające liście i zwiększoną wilgotność. Zalegające liście mogą powodować poślizgnięcia, a zapchane kratki odpływowe prowadzić do lokalnych podtopień. Regularne sprzątanie w tym okresie ma więc bezpośredni związek z bezpieczeństwem użytkowników.

Największe znaczenie prawne i organizacyjne ma jednak okres zimowy. Obowiązek odśnieżania i usuwania lodu z chodników oraz innych powierzchni użytkowanych przez pieszych jest jednym z najczęściej egzekwowanych przez organy kontrolne. Zarządca powinien zapewnić:

- bieżące odśnieżanie i usuwanie oblodzenia,
- posypywanie nawierzchni materiałami zwiększającymi przyczepność,
- usuwanie nawisów śnieżnych i sopli z dachów, jeśli mogą zagrażać bezpieczeństwu.

Zaniechania w tym zakresie narażają zarządcę nie tylko na kary administracyjne, ale także na roszczenia odszkodowawcze w przypadku wypadków.

Czystość jako element zarządzania ryzykiem i wizerunkiem

Utrzymanie czystości w budynku i jego otoczeniu to obszar styczności trzech kwestii: operacyjnych, prawnych i wizerunkowych – przypomina Andrzej Jachowski, prezes Zarządu w firmie Grupa Serwisowa. Dobrze zaplanowany system sprzątania, wsparty odpowiednimi rozwiązaniami technicznymi i dostosowany do sezonowości, pozwala ograniczyć koszty długoterminowe, zwiększyć bezpieczeństwo użytkowników, podnieść standard obiektu i spełnić obowiązki wynikające z przepisów prawa. Czystość przestaje być jedynie „sprzątaniem" – staje się integralną częścią profesjonalnego zarządzania nieruchomością. Dla zarządców oznacza to konieczność traktowania działań związanych z utrzymaniem czystości jako części strategii zarządzania obiektem, a nie jedynie kosztu operacyjnego.

Pamiętajmy, że z punktu widzenia wizerunkowego czystość jest jednym z pierwszych i najmocniejszych sygnałów jakości. Stan wejść do budynku, ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych i terenów zewnętrznych wpływa na percepcję obiektu jeszcze zanim użytkownik wejdzie do środka. W budynkach biurowych i komercyjnych przekłada się to bezpośrednio na postrzeganie profesjonalizmu najemców i atrakcyjność obiektu na rynku. W nieruchomościach mieszkaniowych ma wpływ na poczucie komfortu, bezpieczeństwa i dumy mieszkańców z miejsca, w którym żyją. To też wizytówka zarządcy. Zaniedbana czystość bardzo szybko buduje narrację o złym zarządzaniu, nawet, jeśli inne elementy funkcjonowania obiektu pozostają na wysokim poziomie.

Jednocześnie czystość jest jednym z kluczowych obszarów zarządzania ryzykiem. Zabrudzone, mokre lub oblodzone powierzchnie zwiększają ryzyko poślizgnięć i upadków, co może prowadzić do wypadków, roszczeń odszkodowawczych oraz sporów prawnych. Niewłaściwe utrzymanie posadzek, brak systemów ograniczających wnoszenie zabrudzeń czy zaniedbania w zakresie zimowego utrzymania terenów zewnętrznych to jedne z najczęstszych przyczyn odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości. W tym kontekście regularne sprzątanie, renowacja nawierzchni oraz działania prewencyjne należy traktować jako inwestycję w ograniczenie ryzyka, a nie jedynie jako koszt.

– Czystość ma także wymiar organizacyjny i finansowy. Brak systemowego podejścia prowadzi często do działań reaktywnych: interwencji po skargach użytkowników lub po zdarzeniach niepożądanych. To z kolei generuje wyższe koszty, dezorganizuje pracę i naraża zarządcę na utratę zaufania. Z kolei jasno określone standardy czystości, harmonogramy prac oraz procedury kontroli jakości pozwalają przewidywać potrzeby, planować budżet i skutecznie egzekwować zakres usług od firm zewnętrznych lub własnego personelu – komentuje prezes Grupy Serwisowej.

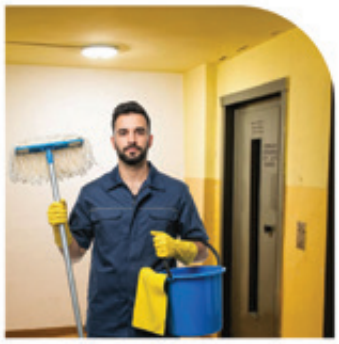
Ogromne znaczenie ma kwestia reputacji. W dobie mediów społecznościowych i łatwego dostępu do opinii, negatywne doświadczenia użytkowników związane z brakiem czystości mogą szybko przeniknąć do przestrzeni publicznej. Dotyczy to zarówno obiektów komercyjnych, jak i mieszkaniowych. Utrzymanie wysokich standardów porządku minimalizuje ryzyko kryzysów wizerunkowych i wzmacnia pozycję zarządcy jako podmiotu odpowiedzialnego i profesjonalnego. Wpływa to na wartość nieruchomości i chęć zakupu czy wynajmu powierzchni przez potencjalnych nabywców.

W rezultacie czystość przestaje być jedynie technicznym elementem eksploatacji budynku. Staje się istotnym składnikiem wartości nieruchomości, czynnikiem wpływającym na bezpieczeństwo użytkowników oraz narzędziem ograniczania ryzyk prawnych i finansowych. Dla nowoczesnego zarządcy nieruchomości to obszar, który wymaga planowania, monitorowania i ciągłego doskonalenia, na równi z innymi kluczowymi procesami zarządczymi. Dlatego warto doskonalić znajomość aktualnych standardów czystości, technologii sprzątania i obowiązków prawnych. Zarządca powinien śledzić zmiany przepisów dotyczących utrzymania czystości i bezpieczeństwa, zapoznawać się z dobrymi praktykami rynkowymi oraz korzystać ze szkoleń branżowych i webinarów poświęconych facility managementowi, BHP i utrzymaniu nieruchomości. Świadomość, jakie rozwiązania są dostępne na rynku, pozwala lepiej definiować wymagania wobec wykonawców i podejmować bardziej racjonalne decyzje kosztowe.

eprasa.pl ee85cd0adf

25 SPRZĄTAMY 25 lat

SPRZĄTAMY SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE



CODZIENNE SPRZĄTANIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

KOSZENIE TRAWNIKÓW

MASZYNOWE CZYSZCZENIE GARAŻY

JESTEŚMY EKSPERTAMI

306 **OBSŁUGIWANE OBIEKTY**
W tym 265 mieszkalnych

170 **ZATRUDNIONYCH OSÓB**

25 **LAT DOŚWIADCZEŃ**
w kompleksowej obsłudze Klientów

GrupaSerwisowa

Grupa Serwisowa
ul. Jeżewskeigo 5c lok. 62
02-796 Warszawa
+48 22 423 23 13
biuro@grupaserwisowa.pl

www.grupaserwisowa.pl

eprasa.pl ee85cd0adf

EKO: OSIEDLA, DOMY I MY

Helena Śpiewak
socjolog i psycholog społeczny

Jak można zaobserwować, ekologia to trend mający obecnie coraz większy wpływ na wiele dziedzin naszego życia. Wyznacza kierunki rozwoju różnych branż przemysłowych i usług. Nie inaczej jest w przypadku nowoczesnego budownictwa, które też coraz częściej stawia na ekologię.

Budownictwo ekologiczne i wchodząca w jego skład koncepcja ekologicznych osiedli zyskuje coraz większe zainteresowanie i popularność – zarówno ze strony deweloperów, jak i nabywców nieruchomości.

Do najbardziej charakterystycznych cech ekologicznego osiedla można zaliczyć: rozwiązania przyczyniające się do efektywności energetycznej, rozwiązania ograniczające ruch samochodowy, ekologiczne rozwiązania w mieszkaniach, możliwie dużo terenów zielonych, „zielone dachy" na budynkach, oszczędzanie wody, stworzenie optymalnych warunków życia dla zwierząt.

Efektywność energetyczna = zielona energia

To podstawowy element ekologicznego budownictwa. Budynki wielorodzinne to obiekty o wysokim i stałym zapotrzebowaniu na energię, której koszt stanowi istotny element budżetu każdej jednostki zarządzającej zasobem mieszkaniowym. Wydatki na oświetlenie klatek schodowych, piwnic, garaży, placów zabaw, a także na windy, domofony, systemy wentylacyjne oraz monitoring generują znaczne koszty, które stale rosną. Inwestorzy poszukują zatem rozwiązań, które pozwolą zarówno na poprawę efektywności energetycznej, jak i na redukcję kosztów eksploatacyjnych. Oczywiście przy możliwie najniższym zużyciu energii. Okazuje się, że w przypadku ekologicznych osiedli największą efektywność energetyczną zapewniają inwestycje w odnawialne źródła energii (OZE); przede wszystkim w technologię fotowoltaiczną oraz pompy ciepła. Oba rozwiązania są przyjazne środowisku i nie zanieczyszczają atmosfery. Korzystanie z zielonej energii to nie tylko sposób na obniżenie rachunków za energię, to również zwiększenie niezależności energetycznej budynków i ich wartości rynkowej.

Mniej aut, więcej miejsca dla ludzi

Gdy wielu kierowców nie wyobraża sobie życia bez samochodu, z drugiej strony ma zagorzałych przeciwników, którzy prawie lub wcale go nie używają. W dobie ocieplenia klimatycznego i postępującej degradacji środowiska korzystanie z samochodu to temat szczególnie kontrowersyjny. Projektanci ekologicznych osiedli starają się wypracować jakiś kompromis – między potrzebami kierowców, pieszych, rowerzystów i miejscowego ekosystemu. Częstą praktyką jest stosowanie progów spowalniających oraz wytyczanie węższych, jednopasmowych dróg (dzięki którym nieco bardziej uprzywilejowani są piesi i rowerzyści). Rozwiązania te mają na celu ochronę przed występowaniem niebezpiecznych kolizji z udziałem ludzi, ale i zwierząt.

Warunki życia dla zwierząt

Właśnie. Kolejną cechą ekologicznych osiedli jest tworzenie warunków dla harmonijnej koegzystencji mieszkańców oraz otaczającej ich fauny i flory. Dotyczy to w szczególności osiedli budowanych coraz częściej w okolicy lasów, parków i innych terenów zielonych, stanowiących naturalne miejsce zamieszkania wielu gatunków ssaków, ptaków, gadów, płazów i owadów. Uwaga, niektóre z nich – na przykład dziki (podchodzące do śmietników i ryjące trawniki) lub większe: np. jelenie czy łosie – mogą stwarzać mieszkańcom problemy. Jednak większość zwierzaków jest neutralna, ba, mogą nawet stanowić prawdziwą atrakcję osiedla. Z tego powodu wielu inwestorów tworzy na terenie nowo powstających osiedli małą infrastrukturę dla zwierząt, w szczególności dla tych, które nie stanowią zagrożenia dla ludzi. Przykłady: budki lęgowe, karmniki i poidła dla ptaków, tunele dla małych zwierząt, hotele dla owadów, oczka wodne dla płazów, łąki kwietne dla ...wszystkich.

Zieleń na osiedlach

Ekologiczne osiedla są planowane w taki sposób, aby jak najmniej naruszały otaczający ekosystem, czyli tereny zielone oraz aby w pełni wykorzystać ich sąsiedztwo. Jak wiemy, ma ono niezwykle korzystny wpływ na jakość życia mieszkańców. Do zalet życia blisko natury należą m.in.: „czyste powietrze", niższy poziom nagrzewania terenu osiedla podczas upałów i zapewnienie mieszkańcom cienia w upalne dni, niwelowanie szkodliwego wpływu spalin samochodowych oraz poprawa retencji wody w glebie. Do dobrych praktyk przy budowie ekologicznych osiedli należy przede wszystkim dosadzanie na ich terenie nowych drzew i krzewów oraz zabezpieczanie tych, które już są podczas prac budowlanych. Do innych rozwiązań – głównie na osiedlach o podwyższonym standardzie – należą oczka wodne i mała architektura, czyli naturalne siedziska z kamieni lub pieńków, ogrodzenia z siatki porośniętej pnączami, a nawet wspólne szklarnie. Interesującym przykładem nowoczesnej inwestycji łączącej wszystkie te elementy jest ekologiczne osiedle Gaia Park w Konstancinie-Jeziornej, reklamowane jako „miejsce, w którym natura wyznacza rytm". Cały projekt osiedla Gaia Park został – jak czytamy – *„skupiony wokół ekofilozofii, której głównym założeniem jest to by cieszyć się obecnością natury przy zminimalizowaniu negatywnego wpływu człowieka na środowisko. W Gaia Park developer stawia na odnawialne źródła i zieloną energię. Osiedle posiada własną elektrownię wiatrowo-fotowoltaiczną i gruntowe pompy ciepła. Korzyści dla mieszkańców: darmowy prąd przez 20 lat i gwarancja zielonej energii pochodzącej z pewnego źródła."*

Zielone dachy

Coraz popularniejszym rozwiązaniem wykorzystywanym w planowaniu eko osiedli są tak zwane zielone dachy. To specjalne wielowarstwowe pokrycia budynków, które umożliwiają hodowanie na nich roślinności. Oprócz walorów dekoracyjnych zielone dachy spełniają także inne bardzo istotne dla miejscowego ekosystemu funkcje. To m.in.: tłumienie hałasu, regulacja termiczna budynku (ocieplanie zimą, chłodzenie latem), filtrowanie zanieczyszczeń pochodzących np. z samochodowych spalin, produkcja tlenu, zwiększanie poziomu odparowywania wody i pomoc w magazynowaniu wód opadowych.

Do powyższych zalet należy dodać jeszcze pozytywny wpływ zielonych dachów na tzw. dobrostan mieszkańców. Pokryte roślinnością dachy to doskonałe miejsce zarówno relaksu jak i nawiązywania więzi sąsiedzkich.

Plusy deszczówki

Ważnym wyznacznikiem ekologicznego stylu życia jest oszczędzanie wody, której w naturze jest coraz mniej. Projektanci ekosiedli doskonale o tym wiedzą i w tym celu wykorzystują desz-

eprasa.pl ee85cd0adf

czówkę. System magazynowania deszczówki i naturalna retencja zdecydowanie przyczyniają się do oszczędzania wody. Do podstawowych rozwiązań wykorzystujących i magazynujących deszczówkę na ekoosiedlach należą: **ogrody deszczowe** – stanowią nie tylko korzystną dla ekosystemu, ale również niezwykle atrakcyjną formę retencji wody; **niecki retencyjne** – czyli płytkie zagłębienia w terenie służące do czasowego (krótkiego, ok. 2-dniowego) gromadzenia wód opadowych; **stawy retencyjne** – są większe od niecek, co umożliwia przechowywanie większej ilości wody przez dłuższy czas. Dzięki tym rozwiązaniom niweluje się problemy związane z ewentualnymi podtopieniami po dużych opadach czy koszty odprowadzania wód opadowych do kanalizacji. Dodatkowo takie zbiorniki retencyjne mogą stanowić znakomite miejsce relaksu, aktywności fizycznej, a nawet uprawy roślin.

Ekologia w mieszkaniach

Budownictwo ekologiczne zakłada również stosowanie przyjaznych dla środowiska rozwiązań w samych mieszkaniach. Przede wszystkim dotyczy to stosowanych na szeroką skalę metod oszczędzania energii elektrycznej. Należą tu: wyposażanie mieszkań w energooszczędne sprzęty, montaż oświetlenia z wykorzystaniem żarówek i lamp LED oraz minimalizacja utraty ciepła w mieszkaniu poprzez instalację wysokiej jakości okien. Jest to nie tylko korzystne dla środowiska, lecz również pozwala obniżyć wysokość rachunków za prąd.

Warto odnotować, że w osiedlowych garażach pojawiają się stacje ładowania samochodów elektrycznych, czyli ładowarki do samochodów. Instalacja ładowarek do elektryków stanowi już dziś standard, który nie tylko ułatwia mieszkańcom życie, ale i podnosi wartość nieruchomości.

Ekologiczne osiedle

Nowoczesne osiedla powinny być maksymalnie dostosowane do naszych potrzeb. Stworzenie odpowiedniego środowiska dla zwierząt, zadbanie o obecność zieleni, zagospodarowanie dachów roślinnością, efektywne zarządzanie wodą, efektywność energetyczna, ograniczenie ruchu samochodowego i ekologiczne rozwiązania w mieszkaniach – wszystkie te elementy z założenia mają służyć zdrowszemu i bardziej komfortowemu życiu mieszkańców ekologicznego osiedla.

Znikają kontenery na odzież, a do PSZOK-ów daleko

Od stycznia 2025 r. w całej Unii Europejskiej obowiązuje selektywna zbiórka odzieży i innych tekstyliów. Wiele polskich gmin postawiło tu na program minimum: odzież i tekstylia można przywozić do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, czyli do PSZOK-ów. Jednak w wielu miejscowościach PSZOK-i są niewystarczające, a mieszkańcy narzekają, że mają do nich za daleko. Sytuację utrudnia dodatkowo zniknięcie wielu dotychczasowych kontenerów na odzież*. Niektóre z nich zostały zlikwidowane, po tym jak gminy ustaliły, że stoją bez odpowiednich pozwoleń. Inne – te najbardziej popularne, należące do Polskiego Czerwonego Krzyża – są stopniowo wycofywane, bo odbiorca tekstyliów (Wtórpol) – uznał, że jakość oddawanej tam odzieży bardzo się (ostatnio!) pogorszyła i wycofał ze współpracy z PCK.

Jak działa wrocławski system zbiórki tekstyliów?

Wrocław ma obok PSZOK-ów także mobilne punkty zbiórek**.** Mobilne SZOT-y dojeżdżają na osiedla. Jak się okazuje, połączenie stacjonarnych PSZOK-ów z mobilną zbiórką przynosi wymierne efekty. Wdrożony we Wrocławiu system jest najefektywniejszy w Polsce. Co prawda, najwięcej tekstyliów zebrała w ub.r. Warszawa (759 ton), jednak Wrocław nie był dużo gorszy, ponieważ udało się tam zebrać 610 ton. Populacja Warszawy jest większa od wrocławskiej ponad 2-krotnie, a zatem statystyczny Wrocławianin oddał do recyklingu znacznie więcej tekstyliów niż Warszawiak. Różnicę widać także w porównaniu z mniejszymi ośrodkami; we Wrocławiu zebrano blisko 3-krotnie więcej tekstyliów niż w Lublinie (212 t) i niemal 4 razy więcej niż w Katowicach (160 t). – *Liczby świadczą o tym, że potrafiliśmy w stosunkowo krótkim czasie przygotować skuteczną odpowiedź na nowe wymagania zbierania tekstyliów jako osobnej frakcji, które nałożono na samorządy ustawą. Udało się też dotrzeć z informacją do wrocławskiej społeczności. To oczywiście nie znaczy, że uważamy obecny harmonogram kursów samochodów SZOT za ostateczny i ustalony raz na zawsze.* – mówi Paweł Karpiński, prezes Ekosystemu, spółki zajmującej się gospodarką odpadami we Wrocławiu.

Wrocławski SZOT (Samochód Zbierający Odzież i Tekstylia) regularnie pojawia się na osiedlach. SZOT-y odbierają tekstylia przynoszone w workach i od razu je wywożą. Są przy tym, jak twierdzi miasto, bardziej higieniczne niż potencjalne stacjonarne kontenery w miejscach publicznych. Jednorazowo można oddać dwa zamknięte worki o poj. do 120 litrów. Przyjmowana jest m.in.: odzież, obuwie, pościel, ręczniki, firany, zasłony, koce, portfele, pluszowe zabawki. Firma nie poprzestaje tylko na zbieraniu tekstyliów, analizuje zebrane dane z Politechniką Wrocławską. Badania wykazały, że ok. 26 proc. oddawanej odzieży nadaje się do ponownego użycia**.** „Ekosystem" analizuje wprowadzenie rozwiązań, dzięki którym taka odzież zyska drugie życie. Z kolei w przypadku tekstyliów nienadających się już do użytku miasto chciałoby je zagospodarować i przetwarzać – np. na nowoczesne kompozyty – a nie wysyłać do spalarni.

Jak się dowiadujemy, kilka innych samorządów zainteresowało się tematem. Kibicujmy, żeby znalazły jakieś dobre rozwiązania, bo aktualna wersja z PSZOK-ami jest niezbyt udana i niezbyt skuteczna!

EKONAWYKI

W domu:
- Wyłączaj światło, gdy wychodzisz z pokoju. Odłączaj też ładowarki i sprzęty z gniazdka
- Pierz w niższych temperaturach i przy pełnym bębnie
- Zakręcaj wodę podczas mycia zębów i biorąc prysznic
- Segreguj odpady na bieżąco, nie „na koniec dnia"

Na zakupach:
- Zawsze miej przy sobie torbę wielorazową
- Wybieraj produkty bez zbędnych opakowań
- Kupuj lokalnie i sezonowo
- Sprawdzaj, czy naprawdę czegoś potrzebujesz

Jedzenie:
- Planuj posiłki na kilka dni. Wykorzystuj resztki żywności
- Przechowuj żywność tak, by się nie psuła
- Wprowadź 1 dzień bez mięsa w tygodniu

Transport:
- Krótkie dystanse = pieszo lub rower
- Gdy wybierasz auto – łącz kilka spraw, lub kilka osób w jedną trasę
- Korzystaj z komunikacji miejskiej

Codzienne drobiazgi:
- Noś bidon zamiast kupować wodę w plastiku, używaj kubka termicznego
- Kupuj kosmetyki i środki czystości w większych opakowaniach
- Oddawaj, wymieniaj lub sprzedawaj rzeczy, których nie używasz. Ale tu niestety mamy problem bowiem znikają kontenery na odzież*.

eprasa.pl ee85cd0adf

ŚLAD WĘGLOWY BUDYNKU – NOWE OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW

mgr n. eko. inż.

Daniel Owczarczyk

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

Raportowanie niefinansowe w Unii Europejskiej zostało zasadniczo zmienione przez dyrektywę 2022/2464/UE (Corporate Sustainability Reporting Directive), która znowelizowała dyrektywę 2013/34/UE oraz 2014/95/UE[1]. Wprowadziła ona obowiązek szczegółowego raportowania kwestii środowiskowych, społecznych i zarządczych przez szeroką grupę spółek. Pomimo zmian upraszczających przyjętych w 2025 r., obowiązek ujawniania danych klimatycznych został utrzymany, a raportowanie odbywa się według jednolitych standardów ESRS[2].

Z perspektywy rynku nieruchomości kluczowe znaczenie ma fakt, że raportowanie to nie kończy się na poziomie spółki giełdowej. Zgodnie z art. 19a oraz 29a dyrektywy 2013/34/UE w brzmieniu nadanym przez dyrektywę 2022/2464/UE, przedsiębiorstwa zobowiązane są ujawniać informacje dotyczące emisji gazów cieplarnianych, zużycia energii oraz celów redukcyjnych w całym łańcuchu wartości. W praktyce oznacza to, że dane niezbędne do raportu powstają w budynkach, w których zużywana jest energia elektryczna, ciepło, gaz czy paliwa. Duże spółki, aby prawidłowo wypełnić obowiązki raportowe, coraz częściej wymagają od właścicieli i zarządców nieruchomości szczegółowych informacji o zużyciu mediów, strukturze źródeł energii oraz ewentualnym wykorzystaniu energii ze źródeł odnawialnych. Tym samym administrator budynku staje się istotnym ogniwem systemu raportowania klimatycznego przedsiębiorstw.

ESRS E1 – Zmiana klimatu

Standard *ESRS E1 Zmiana klimatu* stanowi jeden z europejskich standardów raportowania zrównoważonego rozwoju przyjętych na podstawie dyrektywy 2022/2464/UE i uszczegółowionych w rozporządzeniu delegowanym Komisji 2023/2772. Określa on zakres, strukturę oraz sposób ujawniania informacji dotyczących wpływu przedsiębiorstwa na zmianę klimatu oraz ryzyk i szans klimatycznych wpływających na jego działalność. W ramach tego standardu podmioty zobowiązane są do przedstawienia danych dotyczących całkowitych emisji gazów cieplarnianych (E1–6), zużycia energii (E1–5) oraz przyjętych celów redukcyjnych w ramach strategii dekarbonizacji (E1–1 i E1–4). *ESRS E1* odwołuje się przy tym do uznanych międzynarodowych metodologii rachunkowości emisji, w szczególności *Greenhouse Gas Protocol*, co zapewnia spójność i porównywalność ujawnień na poziomie międzynarodowym[3].

Z perspektywy metodologicznej raportowanie emisji gazów cieplarnianych w ramach ESRS E1 opiera się na podziale źródeł emisji na trzy zakresy zgodnie z GHG Protocol. Podział ten umożliwia systematyczne przypisanie emisji do określonych kategorii działalności oraz identyfikację obszarów wymagających redukcji.

Zakres 1 – Emisje bezpośrednie

Zakres 1 obejmuje emisje bezpośrednie, czyli powstające w źródłach należących do przedsiębiorstwa lub przez nie kontrolowanych. W przypadku budynku są to przede wszystkim emisje wynikające ze spalania paliw w kotłowniach gazowych, instalacjach olejowych, agregatach prądotwórczych lub innych urządzeniach technicznych zlokalizowanych na terenie nieruchomości. Podstawą ich obliczenia jest ilość zużytego paliwa, wyrażona w metrach sześciennych gazu lub litrach paliwa ciekłego, przeliczona na emisję CO_2e przy użyciu odpowiednich wskaźników emisyjności.

Zakres 2 – Emisje pośrednie związane ze zużyciem energii

Zakres 2 obejmuje emisje pośrednie związane z zakupioną energią elektryczną, ciepłem systemowym, chłodem lub parą technologiczną. Emisje te powstają poza budynkiem, w instalacjach wytwórczych dostawcy energii, jednak są przypisywane odbiorcy końcowemu. W praktyce dla większości nieruchomości komercyjnych jest to główne źródło emisji raportowanych przez przedsiębiorstwo. Dane niezbędne do obliczeń to ilość zużytej energii wyrażona w kWh, MWh lub GJ zgodnie z dokumentami rozliczeniowymi.

Zakres 3 – Emisje pośrednie w łańcuchu wartości

Zakres 3 obejmuje pozostałe emisje pośrednie w łańcuchu wartości, które nie mieszczą się w zakresie 1 ani 2. W kontekście budynku mogą to być emisje związane z działalnością najemców, gospodarką odpadami, transportem usług serwisowych czy zakupem materiałów eksploatacyjnych. Ich uwzględnienie zależy od istotności z punktu widzenia całkowitego śladu węglowego przedsiębiorstwa, jednak w praktyce coraz częściej wymagane jest przedstawienie danych również w tym obszarze.

[1] Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. zmieniająca rozporządzenie (UE) nr 537/2014, dyrektywę 2004/109/WE, dyrektywę 2006/43/WE oraz dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju

[2] Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 r. uzupełniające dyrektywę 2013/34/UE w odniesieniu do standardów raportowania zrównoważonego rozwoju

[3] Greenhouse Gas Protocol, Corporate Accounting and Reporting Standard, Revised Edition, World Resources Institute i World Business Council for Sustainable Development, 2015

eprasa.pl ee85cd0adf

Zakres emisji	Obszar w budynku	Dane do zebrania	Jednostka	Źródło danych
Zakres 1	Instalacje spalania paliw, kotłownia gazowa	Zużycie gazu ziemnego	m^3, MWh	Faktury za gaz, odczyty liczników
Zakres 1	Agregaty prądotwórcze, urządzenia techniczne	Zużycie paliw ciekłych	litry, GJ	Faktury, karty paliwowe
Zakres 1	Instalacje spalania paliw stałych	Zużycie węgla kamiennego, biomasy	kg, GJ	Faktury, bilanse masowe składów
Zakres 1	Urządzenia chłodnicze	Wyciek czynników chłodniczych	kg	System CRO, karty serwisowe
Zakres 2	Zakupiona energia elektryczna	Ilość zużytej energii elektrycznej	kWh, MWh	Faktury od sprzedawcy energii, system BMS
Zakres 2	Ciepło systemowe, chłód	Ilość zużytego ciepła lub chłodu	GJ, MWh	Faktury od dostawcy, zestawienia rozliczeniowe
Zakres 3	Gospodarka odpadami	Masa odpadów z podziałem na frakcje	Mg	Karty przekazania odpadów, raporty firm odbierających odpady
Zakres 3	Gospodarka wodna	Ilość ścieków i zużytej wody	litry	Faktury za wodę, odczyty liczników
Zakres 3	Powierzchnie wynajmowane	Zużycie energii przez najemców, jeżeli dane są dostępne	kWh	Podliczniki, raporty najemców

Tab. 1. Dane wymagane do raportowania emisji zgodnie z GHG Protocol

Minimalny zakres danych wymaganych do raportowania emisji

Z perspektywy przeciętnego zarządcy budynku obowiązek gromadzenia danych na potrzeby raportowania emisji może wydawać się zadaniem skomplikowanym i wykraczającym poza klasyczne kompetencje administracyjne. Metodyka obliczania emisji gazów cieplarnianych nie należy do najprostszych, a dodatkowym wyzwaniem jest konieczność przypisania emisji do właściwego podmiotu. W praktyce najczęściej stosowaną metodą konsolidacji emisji jest tzw. kontrola operacyjna, zgodnie z którą emisje przypisywane są temu podmiotowi, który sprawuje kontrolę nad danym obiektem i podejmuje decyzje operacyjne dotyczące jego funkcjonowania. Oznacza to, że w przypadku budynków wynajmowanych emisje mogą być raportowane przez najemcę, jeżeli to on kontroluje zużycie energii i infrastrukturę techniczną, lub przez właściciela, jeżeli to on zarządza mediami i instalacjami. W liczeniu emisji panuje zasada określana jako *follow the money*, wskazująca, że emisje przypisywane są temu podmiotowi, który ponosi końcowy ekonomiczny koszt zużycia danej energii.

W warunkach rynkowych problematyczne okazuje się jednak nie samo przypisanie odpowiedzialności, lecz sposób rozliczania mediów. W wielu budynkach koszty energii elektrycznej, ciepła czy wody rozliczane są w formie ryczałtu, bez dokładnego podziału na poszczególne powierzchnie lub użytkowników. Taki model utrudnia precyzyjne określenie rzeczywistego zużycia przez danego najemcę oraz przypisanie emisji do właściwego zakresu. Dodatkowym wyzwaniem jest brak podliczników w częściach wspólnych lub brak systematycznej archiwizacji danych historycznych.

W konsekwencji to spółka raportująca emisje, zgodnie z wymogami ESRS E1, identyfikuje zakres danych niezbędnych do prawidłowego obliczenia emisji w zakresie 1, 2 oraz w wybranych kategoriach zakresu 3. Z perspektywy tej spółki budynek stanowi źródło danych operacyjnych, które muszą zostać udokumentowane i przekazane w formie umożliwiającej dalsze przeliczenie na emisję CO_2e. Oznacza to, że administrator nieruchomości nie raportuje emisji jako takich, lecz zapewnia kompletność i wiarygodność danych wejściowych wykorzystywanych w procesie raportowym.

Należy podkreślić, że dane dotyczące paliw i mediów ujmowane są zazwyczaj w jednostkach handlowych (m^3 gazu, litry paliwa czy kg węgla). Z punktu widzenia rachunkowości emisji zasadnicze znaczenie ma jednak ilość energii zawartej w danym nośniku. Wskaźniki emisyjności publikowane przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami odnoszą się do jednostki energii GJ[4]. Oznacza to, że ilość paliwa wyrażona masowo lub objętościowo stanowi etap pośredni, który wymaga przeliczenia na wartość energetyczną przy zastosowaniu odpowiedniej wartości opałowej.

Istotnym elementem raportowania emisji w zakresie 2 jest rozróżnienie pomiędzy metodą location based (LB) oraz market based (MB), określone w dokumencie GHG Protocol Scope 2 Guidance[5]. To rozróżnienie przyjęte zostało również w standardzie ESRS E1 Klimat, który odwołuje się do GHG Protocol jako punktu odniesienia dla ujawnień emisji pośrednich związanych z zakupioną energią.[6]

Metoda LB w zakresie 2 odnosi się zarówno do energii elektrycznej, jak i do zakupionego ciepła lub chłodu systemowego. Zasadą tej metody jest zastosowanie wskaźnika emisyjności właściwego dla systemu, z którego energia jest faktycznie dostarczana. W przypadku energii elektrycznej oznacza to zastosowanie wskaźnika dla danego systemu elektroenergetycznego, natomiast w przypadku ciepła systemowego – wskaźnika właściwego dla konkretnej sieci ciepłowniczej.

W praktyce dostępność danych bywa ograniczona. W przypadku braku informacji o emisji właściwej dla danej sieci ciepłowniczej stosuje się wskaźniki krajowe dla sektora ciepłownictwa publikowane przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyk[7]. Oznacza to, że choć metodyka LB zakłada zastosowanie wskaźnika dla konkretnej sieci, w praktyce raportowej często stosuje się wskaźnik uśredniony dla kraju, jeżeli brak jest wiarygodnych danych emisyjnych przypisanych do danego systemu ciepłowniczego

Metoda MB uwzględnia indywidualne decyzje zakupowe przedsiębiorstwa, w szczególności nabycie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii potwierdzone instrumenta-

[4] Zob. www.kobize.pl

[5] GHG Protocol Scope 2 Guidance: An amendment to the GHG Protocol Corporate Standard, WRI i WBCSD, 2015

[6] Obecnie GHG Protocol prowadzi proces aktualizacji Scope 2 Guidance w odpowiedzi na zmieniające się realia rynkowe, energetyczne i wymogi raportowe. Projekt nowej wersji został opublikowany w październiku 2025 r. i poddany publicznym konsultacjom; planowany termin zakończenia pierwszego etapu konsultacji przypadał pierwotnie na 19 grudnia 2025 r.

[7] Zob. https://www.ure.gov.pl/pl/cieplo/energetyka-cieplna-w-l

eprasa.pl ee85cd0adf

mi rynkowymi spełniającymi kryteria jakości określone w GHG Protocol Scope 2 Guidance. Jeżeli przedsiębiorstwo nie dysponuje informacją o emisyjności zakontraktowanej energii ani instrumentem potwierdzającym jej pochodzenie, w metodzie market based przyjmuje się podejście konserwatywne. Oznacza to zastosowanie wskaźnika systemowego właściwego dla danego kraju lub sieci, analogicznie jak w metodzie location based. W warunkach krajowych będzie to wskaźnik publikowany przez KOBiZE dla energii elektrycznej, a w przypadku ciepła systemowego wskaźniki sektorowe publikowane przez Prezesa URE. Dopiero gdy dostawca energii przekazuje na fakturze lub w odrębnej informacji dane o indywidualnym miksie energetycznym spełniające kryteria jakości określone w GHG Protocol, możliwe jest zastosowanie innego współczynnika emisji.

W warunkach krajowych jedynym instrumentem spełniającym wymagania GHG Protocol są gwarancje pochodzenia energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, uregulowane w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (dalej: ustawa OZE)[8]. Sama deklaracja sprzedawcy energii nie stanowi wystarczającej podstawy do zastosowania obniżonego wskaźnika emisji, jeżeli nie towarzyszy jej właściwie zarejestrowana i umorzona gwarancja pochodzenia.

Zgodnie z art. 120 ust. 1 ustawy OZE gwarancja pochodzenia jest wydawanym w postaci elektronicznej dokumentem potwierdzającym odbiorcy końcowemu, że określona ilość energii została wytworzona z odnawialnych źródeł energii i wprowadzona do właściwej sieci. Jedna gwarancja odpowiada 1 MWh energii. System gwarancji ma charakter rejestrowy i funkcjonuje w oparciu o elektroniczny rejestr prowadzony zgodnie z przepisami ustawy OZE. Wydanie gwarancji następuje na wniosek wytwórcy energii z OZE, natomiast jej przeniesienie pomiędzy podmiotami odbywa się poprzez zapis w rejestrze.

Dla celów raportowania emisji kluczowe znaczenie ma umorzenie gwarancji pochodzenia. Dopiero umorzenie oznacza definitywne przypisanie atrybutu odnawialności do konkretnego odbiorcy końcowego. Liczba umorzonych gwarancji musi odpowiadać ilości energii elektrycznej, dla której zastosowano obniżony wskaźnik emisji w metodzie MB. W przeciwnym przypadku energia zużyta w budynku podlega raportowaniu według wskaźnika systemowego.

W praktyce spółki raportujące często zawierają centralne umowy zakupu energii obejmujące wiele lokalizacji i nabywają gwarancje pochodzenia odpowiadające całemu wolumenowi zużycia w grupie kapitałowej, niekiedy z niewielką nadwyżką w celu ograniczenia ryzyka niedopasowania. Model ten wymaga jednak precyzyjnych danych z poszczególnych budynków, ponieważ błędne oszacowanie zużycia energii wpływa na prawidłowość alokacji gwarancji w organizacji.

Zmiana podejścia zarządców budynków do systematycznego i ustrukturyzowanego gromadzenia danych energetycznych może w tym kontekście stanowić istotny atut rynkowy. Spółki objęte obowiązkami raportowymi coraz częściej poszukują nieruchomości, w których możliwe jest bieżące monitorowanie zużycia energii, rozdzielenie danych pomiędzy części wspólne a powierzchnie wynajmowane oraz zapewnienie transparentności w zakresie źródeł energii. Budynek, w którym dane te są dostępne i udokumentowane, staje się bardziej atrakcyjny dla najemców podlegających obowiązkom raportowania.

Zjawiskiem towarzyszącym tej zmianie jest wprowadzanie do umów najmu tzw. klauzul zielonego najmu. W ramach takich postanowień strony zobowiązują się do współpracy w zakresie poprawy efektywności energetycznej, ograniczania zużycia mediów oraz przekazywania danych niezbędnych do raportowania ESG. W praktyce oznacza to, że zarządca budynku może zostać zobowiązany do cyklicznego udostępniania danych o zużyciu energii, ciepła, wody czy wytwarzanych odpadach, a także do podejmowania działań zmierzających do optymalizacji zużycia energii w częściach wspólnych. Tym samym zarządzanie nieruchomością przestaje ograniczać się do utrzymania technicznego obiektu, a obejmuje również wsparcie procesów raportowania klimatycznego po stronie najemców i właścicieli.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ PRZESTAJE OGRANICZAĆ SIĘ DO UTRZYMANIA TECHNICZNEGO OBIEKTU, A OBEJMUJE RÓWNIEŻ WSPARCIE PROCESÓW RAPORTOWANIA KLIMATYCZNEGO PO STRONIE NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI.

Zakres 3 w odniesieniu do nieruchomości obejmuje przede wszystkim emisje związane z działalnością użytkowników budynku, gospodarką odpadami oraz zużyciem wody. W przypadku odpadów emisja powstaje na etapie ich transportu, przetwarzania lub składowania i obliczana jest na podstawie masy odpadów przekazanych do zagospodarowania, z podziałem na frakcje. Dla spółek raportujących oznacza to konieczność pozyskania od zarządcy budynku danych wynikających z kart przekazania odpadów lub zestawień przekazywanych przez podmiot odbierający odpady.

Zużycie wody, choć nie generuje bezpośrednich emisji w miejscu jej poboru, może być uwzględniane w kalkulacjach emisji pośrednich związanych z jej uzdatnianiem i dostawą. W praktyce oznacza to potrzebę ewidencji ilości zużytej wody w m^3, zarówno w częściach wspólnych, jak i jeżeli to możliwe w powierzchniach wynajmowanych.

W przypadku budynków wielonajemcowych szczególnego znaczenia nabiera rozdzielenie danych pomiędzy części wspólne a powierzchnie użytkowane przez najemców. Brak podliczników nie zwalnia z obowiązku raportowego po stronie spółki, lecz wymaga zastosowania przejrzystych kluczy alokacji. Z tego względu jakość danych środowiskowych generowanych na poziomie budynku w coraz większym stopniu wpływa na wiarygodność raportów zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw.

Nowe wymagania regulacyjne trwale zmieniają relację pomiędzy spółką raportującą a zarządcą budynku. Jakość danych generowanych na poziomie nieruchomości staje się elementem oceny ryzyka i wiarygodności przedsiębiorstwa. Systematyczne gromadzenie danych środowiskowych oraz transparentne zasady rozliczeń mediów zwiększają atrakcyjność budynku dla podmiotów objętych obowiązkami raportowymi. Zarządzanie nieruchomością staje się tym samym elementem strategii zgodności regulacyjnej i budowania wartości rynkowej.

[8] Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, Dz.U. 2015 poz. 478 z późn. zm.

eprasa.pl ee85cd0adf

KANSERWIS: WCHODZI NA WYŻSZY POZIOM!

– Robot frezujący IMS do zadań specjalnych!

W budynku nie ma miejsca na półśrodki: kanalizacja ma działać bezawaryjnie, a gdy pojawia się problem – musi zostać rozwiązany szybko, skutecznie i możliwie bez ingerencji w jego strukturę. Dlatego inwestujemy w najwyższej klasy narzędzia, żeby realnie wspierać zarządców nieruchomości w utrzymaniu instalacji sanitarnych i deszczowych w pełnej sprawności.

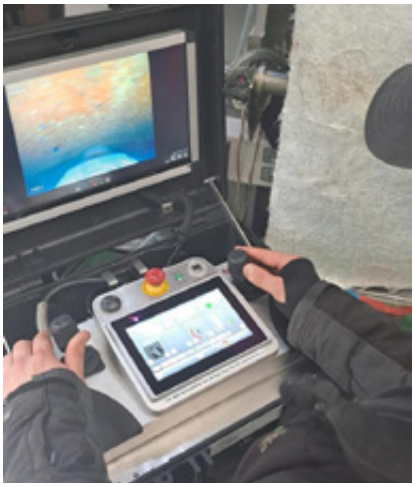
Kanserwis specjalizuje się w bezinwazyjnych naprawach i renowacji instalacji sanitarnych oraz deszczowych – metodami natryskowymi oraz renowacją rękawem – a jednocześnie jest wysokiej klasy wykonawcą profesjonalnego czyszczenia i konserwacji. To podejście „od A do Z" jest dziś standardem profesjonalnej obsługi technicznej budynków.

Teraz naturalnym sprzymierzeńcem w tych działaniach jest nowe narzędzie – robot frezujący. Udrożni to, czego wcześniej nie udało się wyczyścić lub wyciągnąć! Czyli urządzenie i technologia do trudnych przypadków!

Po co ten robot – i kiedy warto go użyć!

– Wtedy, kiedy trafimy na twardą przeszkodę! Typowe sytuacje w zasobach mieszkaniowych to:

- beton/zaprawy/twarde zasklepienia po pracach budowlanych,
- stalowe elementy, kotwy, pręty/zbrojenie oraz inne „niespodzianki" po remontach,
- wystające złączki, nadlewki, deformacje, fragmenty rur ograniczające przepływ,
- trudne przypadki przerostów korzeni,
- zarośnięte lub zablokowane przyłącza oraz miejsca, które trzeba precyzyjnie udrożnić,
- konieczność przygotowania przewodu do napraw punktowych pakerem, renowacji natryskowej i renowacji rękawem.



Kluczowy jest tu sposób pracy: robot działa pod stałą kontrolą kamery. Operator widzi przeszkodę i prowadzi obróbkę dokładnie tam, gdzie trzeba – bez „próbowania na siłę" narzędziami, które nie są do tego przeznaczone.

Co to oznacza dla zarządcy i działu technicznego?

Mniej awarii wracających jak bumerang. Mniej kucia. Więcej przewidywalności.

Wybierając Kanserwis, zyskujesz partnera, który potrafi:

- utrzymać instalację w sprawności dzięki profesjonalnej konserwacji i czyszczeniu,
- wykonać nisko, czy wręcz bezinwazyjną renowację (natrysk, rękaw) bez rozbiórek i zbędnych uciążliwości,
- a w najtrudniejszych przypadkach użyć robota frezującego, żeby usunąć przeszkody, które blokują przepływ lub uniemożliwiają renowację.

Kanserwis – konserwacja, renowacja i robot frezujący w jednym miejscu.

Skontaktuj się z nami i umów szybką diagnozę instalacji oraz plan skutecznych i kompleksowych działań dla Twojego budynku.

KONSERWACJA I REMONT – W JEDNYM PODEJŚCIU

W praktyce eksploatacji są dwa obszary, które muszą działać razem:

» Konserwacja (czyszczenie rur) – żeby utrzymać drożność, ograniczyć ryzyko awarii i reagować, zanim – kolokwialnie mówiąc, się zatka!

» Bezinwazyjny remont i renowacja – Trzeba odetkać! – Gdy instalacja wymaga przywrócenia funkcji, bez kucia i bez uciążliwych prac budowlanych.

Kryterium	Urządzenia do czyszczenia	Robot frezujący (IMS Robot)
Zastosowanie	Konserwacja: osady, tłuszcze, naloty, nagar	Twarde przeszkody + przygotowanie pod renowację bezwykopową
Beton/stal/pręty	**Nie** – to nie jest narzędzie do takich materiałów	**Tak** – kontrolowana obróbka „w punkt"
Kontrola pracy	Czyszczenie mechaniczne, ograniczona kontrola w trakcie	Stała kontrola obrazem z kamery, precyzyjne sterowanie
Efekt	Drożność i utrzymanie instalacji	Usunięcie przeszkody „nie do ruszenia" + otwarcie drogi do natrysku/rękawa/pakera

Tab. Różnice: urządzenie do czyszczenie vs robot frezujący

reklama

KANSERWIS

KANSERWIS Sp. z o.o.
ul. Żegańska 21/23
04-713 Warszawa
info@kanserwis.pl
793 999 007
www.kanserwis.pl

eprasa.pl ee85cd0adf

REWITALIZACJA STARYCH KAMIENIC – ZARZĄDZANIE ZABYTKOWYMI NIERUCHOMOŚCIAMI

Ewelina Stańczyk-Malicka
prawnik

Zarządzanie zabytkowymi kamienicami w centrach polskich miast stanowi jedno z najbardziej wymagających wyzwań współczesnej administracji nieruchomości. To obszar, w którym przecinają się interesy właścicieli, lokatorów, konserwatorów zabytków, samorządów oraz inwestorów. Administrator nieruchomości staje przed zadaniem pogodzenia często sprzecznych wymogów a mianowicie konieczności zachowania historycznego charakteru budynku z potrzebą jego modernizacji i dostosowania do współczesnych standardów użytkowania.

Stare kamienice, zwłaszcza te zlokalizowane w śródmieściach dużych miast, są nie tylko domami dla ich mieszkańców, ale również elementami dziedzictwa kulturowego, które należy chronić dla przyszłych pokoleń. Często są w złym stanie technicznym dlatego wymagają kosztownych i skomplikowanych prac remontowych. Ponadto, administrator musi poruszać się wśród licznych przepisów prawnych, uzyskiwać liczne pozwolenia i uzgodnienia, a jednocześnie dbać o interesy zainteresowanych stron. Niniejszy artykuł ma na celu kompleksowe omówienie problematyki zarządzania zabytkowymi nieruchomościami w centrach polskich miast. W pierwszej części przedstawiono fundamenty prawne ochrony zabytków w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz procedur uzyskiwania pozwoleń konserwatorskich. Szczególnie omówiono rolę wojewódzkiego konserwatora zabytków, jego kompetencje, zadania oraz zasady współpracy z administratorami nieruchomości. Istotną część artykułu stanowi analiza roli samorządu terytorialnego w systemie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym instrumentów wsparcia finansowego dla właścicieli zabytków oraz mechanizmów planistycznych wpływających na zarządzanie zabytkowymi kamienicami. Artykuł prezentuje również praktyczne aspekty rewitalizacji obszarów miejskich i programów gminnych, dedykowanych ochronie zabytków.

Podstawy prawne ochrony zabytków w Polsce

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Fundamentem prawnym ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. To właśnie ten akt prawny określa zasady ochrony zabytków, formy tej ochrony, a także kompetencje organów odpowiedzialnych za nadzór nad obiektami historycznymi. **Ustawa definiuje zabytek jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.** Kamienice czynszowe, pałace miejskie, oficyny i inne historyczne budynki mieszkalne w centrach miast najczęściej spełniają te kryteria. Ustawa przewiduje kilka form ochrony zabytków. Najważniejszą z nich, z perspektywy administratora nieruchomości, jest wpis do rejestru zabytków. Rejestr zabytków prowadzi wojewódzki konserwator zabytków, a wpis do niego następuje w drodze decyzji administracyjnej. Nieruchomość może zostać również objęta ochroną poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub gdy znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Wpływ form ochrony na zarządzanie nieruchomością

Forma ochrony zabytku ma bezpośredni wpływ na możliwości prowadzenia prac przy nieruchomości oraz zakres wymaganych uzgodnień. Budynek wpisany do rejestru zabytków podlega najsurowszemu reżimowi ochronnemu. Każda ingerencja w jego substancję – od drobnych prac konserwatorskich po gruntowne remonty – wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W przypadku budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków lub objętych ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymogi są nieco łagodniejsze, choć nadal istotne. Właściciel lub zarządca takiej nieruchomości musi uwzględniać wytyczne konserwatorskie przy planowaniu prac, jednak nie wszystkie działania wymagają formalnego pozwolenia konserwatora.

Obowiązki właściciela zabytku

Ustawa o ochronie zabytków nakłada na właściciela lub posiadacza zabytku nieruchomego szereg obowiązków. Podstawowym z nich jest obowiązek utrzymania zabytku w jak najlepszym stanie, prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych niezbędnych do zachowania tego zabytku oraz zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie. Co istotne, obowiązki te dotyczą również zabytków znajdujących się w złym stanie technicznym. Właściciel nie może usprawiedliwiać zaniechania prac konserwatorskich złym stanem budynku – przeciwnie, to właśnie zły stan techniczny powinien mobilizować do podjęcia działań zmierzających do jego poprawy. Ustawa przewiduje również obowiązek użytkowania zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. Oznacza to, że nie można pozostawić zabytku w stanie długotrwałego nieużytkowania, prowadzącego do jego degradacji. Z drugiej strony, sposób użytkowania nie może prowadzić do nadmiernego zużycia lub zniszczenia historycznej substancji.

Procedura uzyskiwania pozwoleń konserwatorskich

Kluczowym elementem procesu zarządzania zabytkiem jest procedura uzyskiwania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie prac. Właściciel lub zarządca nieruchomo-

eprasa.pl ee85cd0adf

ści wpisanej do rejestru zabytków, który zamierza przeprowadzić jakiekolwiek prace przy zabytku, musi wystąpić do wojewódzkiego konserwatora zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia. Wniosek powinien zawierać szczegółowy opis planowanych prac, dokumentację techniczną (projekty budowlane, konserwatorskie), a także uzasadnienie konieczności przeprowadzenia prac. W przypadku skomplikowanych projektów konieczne może być również przedstawienie ekspertyz technicznych, badań historycznych czy inwentaryzacji stanu istniejącego. Konserwator zabytków rozpatruje wniosek, analizując wpływ planowanych prac na wartości historyczne, artystyczne i naukowe zabytku. Może wydać pozwolenie bez zastrzeżeń, z warunkami (określając szczegółowe wymagania co do sposobu prowadzenia prac) lub odmówić wydania pozwolenia, jeśli uzna, że planowane prace zagrażają substancji zabytkowej. Decyzja konserwatora jest decyzją administracyjną, od której przysługuje odwołanie do Generalnego Konserwatora Zabytków. W praktyce procedura uzyskiwania pozwolenia może trwać od kilku tygodni do kilku miesięcy, dlatego administrator powinien zaplanować ją z odpowiednim wyprzedzeniem.

Integracja z innymi przepisami Prawa budowlanego

Pozwolenie konserwatora zabytków nie zastępuje innych wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień. W przypadku robót budowlanych przy zabytku konieczne jest również uzyskanie pozwolenia na budowę lub dokonanie zgłoszenia w odpowiednim organie administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. Prawo budowlane przewiduje pewne ułatwienia dla właścicieli zabytków. W przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków odstąpiono od wymogu spełniania niektórych parametrów technicznych, jeśli ich zastosowanie wiązałoby się z naruszeniem wartości zabytkowych. Dotyczy to między innymi wymogów dotyczących izolacji termicznej, wysokości pomieszczeń czy szerokości klatek schodowych. Jednak nawet w przypadku zabytków nie można całkowicie zignorować wymogów bezpieczeństwa. Administrator musi znaleźć złoty środek między zachowaniem autentyczności zabytku a zapewnieniem bezpiecznych warunków użytkowania. W praktyce wymaga to często indywidualnych rozwiązań projektowych i ścisłej współpracy z konserwatorem zabytków oraz projektantem.

promocja

Partner merytoryczny: Sektorowa Rada ds. Kompetencji Rozporządzanie Nieruchomościami

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

LIDER SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ 2026

To właśnie tutaj szyją się najlepsze wspomnienia!

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

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

Zgłoszenia przyjmowane są w ramach czterech kategorii:
• spółdzielnie małe, których zasoby wynoszą do 100 tys. mkw.;
• spółdzielnie średnie – od 100 do 300 tys. mkw.;
• spółdzielnie duże – od 300 do 600 tys. mkw.;
• spółdzielnie największe – powyżej 600 tys. mkw.

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

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

WIĘCEJ: www.liderspoldzielczosci.pl

Partnerzy gali:

SLIZEX.pl VEOLIA GRUPA TECHNICZNA CODI UNIQA Venture Industries Sp. z o.o. no bilt ENERGY ON Bank Pocztowy GrupaSerwisowa

eprasa.pl ee85cd0adf

2. Rola wojewódzkiego konserwatora zabytków

Kompetencje i zadania konserwatora

Wojewódzki konserwator zabytków to organ administracji architektoniczno-budowlanej i jego rola w procesie zarządzania zabytkowymi nieruchomościami jest kluczowa i wielowymiarowa. **Do podstawowych zadań konserwatora należy prowadzenie rejestru zabytków, wydawanie decyzji w sprawach wpisów do rejestru oraz wykreśleń z niego, a także sprawowanie nadzoru nad zabytkami wpisanymi do rejestru.** Konserwator wydaje pozwolenia na prowadzenie prac przy zabytkach, ustala strefy ochrony konserwatorskiej oraz opiniuje projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym ochrony zabytków. Konserwator może przeprowadzać kontrole stanu zabytków oraz sposobu ich użytkowania. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości może nakazać właścicielowi podjęcie określonych działań, a w skrajnych przypadkach – nakazać wstrzymanie prowadzonych prac lub przywrócenie zabytku do stanu poprzedniego.

Współpraca administratora z konserwatorem zabytków

Dla administratora nieruchomości zabytkowej konserwator zabytków jest partnerem, z którym współpraca powinna opierać się na zasadach wzajemnego zrozumienia i komunikacji. Dobra relacja z konserwatorem może znacząco ułatwić proces zarządzania zabytkiem i przyspieszyć procedury administracyjne. Kluczowe znaczenie ma właściwe przygotowanie wniosków o pozwolenie na prowadzenie prac. Dokumentacja powinna być kompletna, przejrzysta i profesjonalnie przygotowana. Warto skorzystać z usług architektów i projektantów, mających doświadczenie w pracy przy zabytkach, którzy znają wymogi konserwatorskie i potrafią je uwzględnić w projektach. Równie ważne jest odpowiednio wczesne rozpoczęcie konsultacji z konserwatorem. Dobrą praktyką jest uzgodnienie ogólnych założeń projektu jeszcze przed opracowaniem szczegółowej dokumentacji. Taka wstępna konsultacja pozwala uniknąć kosztownych zmian na późniejszych etapach projektu. Administrator powinien pamiętać, że konserwator zabytków nie jest przeciwnikiem właściciela czy zarządcy nieruchomości. Jego zadaniem jest ochrona dziedzictwa kulturowego, ale w ramach tego zadania stara się również umożliwić racjonalne użytkowanie zabytków. Prezentując konserwatorowi realne problemy eksploatacyjne i techniczne, często można znaleźć rozwiązania kompromisowe, które pozwolą osiągnąć cele obu stron.

GMINA MOŻE WPROWADZIĆ ZWOLNIENIE Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI DLA ZABYTKÓW WPISANYCH DO REJESTRU.

Najczęstsze przyczyny odmowy pozwolenia konserwatorskiego

Do najczęstszych powodów odmowy należą po pierwsze, nieodwracalne zmiany w substancji zabytkowej. Dotyczy to zarówno elewacji, jak i wnętrz – zwłaszcza klatek schodowych, stolarki, sztukaterii czy polichromii. Po drugie, nieodpowiednie materiały i technologie. Przykładowo, stosowanie współczesnych materiałów izolacyjnych czy tynków cementowych w miejscach, gdzie historycznie używano wapna, może spotkać się z odmową. Po trzecie, niewłaściwe proporcje i detale architektoniczne. Zmiany w proporcjach otworów okiennych czy drzwiowych, dodawanie elementów obcych stylowi budynku lub likwidacja charakterystycznych detali to działania, na które konserwator zazwyczaj nie wyrazi zgody. Po czwarte, brak należytej dokumentacji. Konserwator może odmówić wydania pozwolenia, jeśli przedłożona dokumentacja jest niepełna, nie pozwala na ocenę wpływu planowanych prac na wartości zabytku lub nie zawiera niezbędnych badań i ekspertyz.

Kontrola prac i nadzór konserwatorski

Wydanie pozwolenia na prowadzenie prac to nie koniec zaangażowania konserwatora w proces remontowy. Konserwator ma prawo do kontroli prac w trakcie ich realizacji. Może wizytować budowę, weryfikować zgodność prowadzonych prac z wydanym pozwoleniem oraz zgłaszać uwagi i zalecenia. W niektórych przypadkach konserwator może nałożyć obowiązek sprawowania nadzoru konserwatorskiego nad pracami. Nadzór ten sprawuje uprawniony konserwator zabytków – osoba posiadająca odpowiednie kwalifikacje i wpis na listę konserwatorów prowadzoną przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Konserwator sprawujący nadzór jest obecny na budowie, czuwa nad właściwym wykonaniem prac, dokumentuje przebieg robót i może wstrzymać prace w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości. Jego zadaniem jest również dokumentacja konserwatorska – sporządzanie opisów, fotografii i rysunków dokumentujących stan zabytku przed, w trakcie i po zakończeniu prac. Koszty nadzoru konserwatorskiego ponosi inwestor, co stanowi dodatkowe obciążenie finansowe projektu. Jednak obecność konserwatora na budowie może być również korzystna – pozwala na bieżąco rozwiązywać wątpliwości i problemy, unikając późniejszych sporów czy konieczności poprawek.

Rola samorządu terytorialnego

Kompetencje gmin w zakresie ochrony zabytków

Samorząd terytorialny, a szczególnie gminy, odgrywają coraz większą rolę w systemie ochrony zabytków. Choć to wojewódzki konserwator zabytków jest głównym organem odpowiedzialnym za ochronę dziedzictwa kulturowego, gminy dysponują szeregiem narzędzi, które mają bezpośredni wpływ na zarządzanie zabytkowymi nieruchomościami. Do zadań własnych gminy należy ochrona zabytków i opieka nad zabytkami. W ramach tego zadania gmina prowadzi gminną ewidencję zabytków – wykaz obiektów o wartości historycznej, artystycznej lub naukowej znajdujących się na jej terenie. Choć wpis do gminnej ewidencji nie nakłada tak rygorystycznych obowiązków jak wpis do rejestru zabytków, stanowi on ważną formę ochrony i uwzględniany jest w procedurach planistycznych i budowlanych. Gmina ustala również, w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasady ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, znajdującymi się na jej terenie. Plan może wprowadzać różne formy ochrony – od ochrony konserwatorskiej dla najcenniejszych obiektów, przez ochronę układów urbanistycznych, po ochronę krajobrazu kulturowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a ochrona zabytków

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest kluczowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej gminy, w tym polityki dotyczącej ochrony dziedzictwa kulturowego. Dla administratora zabytku znajomość ustaleń planu jest

eprasa.pl ee85cd0adf

niezbędna, gdyż określają one ramy dopuszczalnych działań przy nieruchomości. Plan miejscowy może wprowadzać strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują szczególne wymogi dotyczące prowadzenia prac przy budynkach. Może również określać parametry dotyczące wysokości zabudowy, kształtu dachów, materiałów elewacyjnych czy kolorystyki – wszystko w celu zachowania spójności historycznej tkanki urbanistycznej. Istotne jest, że ustalenia planu miejscowego są wiążące zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i dla organów administracji. Organ wydający pozwolenie na budowę nie może zgodzić się na rozwiązania sprzeczne z planem, nawet jeśli uzyskałyby akceptację konserwatora zabytków. W przypadku braku planu miejscowego stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy również musi uwzględniać ochronę zabytków – wymaga uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, jeśli inwestycja dotyczy nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub jego bezpośredniego otoczenia.

Programy opieki nad zabytkami i dofinansowanie prac

Gminy mają obowiązek uchwalania gminnych programów opieki nad zabytkami. Program określa cele oraz kierunki działań w zakresie ochrony zabytków i opieki nad nimi, ze szczególnym uwzględnieniem zabytków wpisanych do rejestru oraz zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji. Program wskazuje również potrzeby w zakresie finansowania prac oraz źródła tego finansowania. Dla właścicieli i zarządców zabytków istotne jest, że program może przewidywać wsparcie finansowe dla prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach. Wsparcie to może przybierać różne formy – od bezpośrednich dotacji, przez ulgi w podatku od nieruchomości, po pomoc w pozyskiwaniu środków zewnętrznych. Wiele gmin wprowadza programy dotacyjne, w ramach których właściciele zabytków mogą uzyskać dofinansowanie do kosztów remontów. Dotacje mogą pokrywać od kilku do kilkudziesięciu procent kosztów kwalifikowanych prac. Warunkiem uzyskania dotacji jest zazwyczaj przedstawienie projektu, kosztorysu, pozwolenia konserwatora oraz zobowiązanie do przeprowadzenia prac w określonym terminie. Administrator zabytkowej nieruchomości powinien na bieżąco monitorować ogłoszenia o naborach do programów dotacyjnych. Warto również utrzymywać kontakt z urzędem gminy, by być informowanym o planowanych programach wsparcia. Dobrze przygotowany wniosek o dotację może znacząco zmniejszyć koszty remontu poniesione przez właścicieli.

Ulgi podatkowe dla właścicieli zabytków

Gmina może wprowadzić zwolnienie z podatku od nieruchomości dla zabytków wpisanych do rejestru. Rada gminy określa w drodze uchwały warunki i zakres zwolnienia. Zazwyczaj zwolnienie dotyczy części nieruchomości udostępnionej do zwiedzania lub wykorzystywanej na cele kulturalne. Istnieje również możliwość udzielenia ulgi w podatku od nieruchomości w przypadku, gdy właściciel poniósł w roku podatkowym wydatki na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru. Wysokość ulgi nie może przekroczyć kwoty podatku od tej nieruchomości za dany rok, ani nie może być wyższa od poniesionych wydatków na prace przy zabytku. Aby skorzystać z ulgi, właściciel musi złożyć wniosek wraz z dokumentacją potwierdzającą poniesienie wydatków oraz przeprowadzenie prac zgodnie z pozwoleniem konserwatora zabytków. Administrator wspólnoty mieszkaniowej powinien informować współwłaścicieli o możliwości skorzystania z takich ulg i pomagać w przygotowaniu niezbędnych dokumentów.

Komunalizacja zabytków i odpowiedzialność gminy

Szczególnym zagadnieniem jest sytuacja zabytków będących własnością gminy lub zarządzanych przez gminę. Gminy są właścicielami wielu historycznych kamienic, często przejętych w ramach procesów komunalizacji mienia. Na gminach, jako właścicielach, ciążą te same obowiązki co na właścicielach prywatnych – muszą dbać o stan techniczny zabytków i prowadzić niezbędne prace konserwatorskie. W praktyce wiele gmin zmaga się z problemem niedostatku środków na utrzymanie zabytków komunalnych. Prowadzi to niekiedy do stopniowej degradacji obiektów. Administrator zarządzający taką nieruchomością na zlecenie gminy powinien systematycznie informować gminę o potrzebach remontowych i nalegać na podjęcie działań zanim problemy nabiorą charakteru kryzysowego. Gminy mogą również wykorzystywać instrumenty prawne pozwalające na przekazanie zabytków w ręce prywatne – poprzez sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę. Często transakcje te obwarowane są warunkami dotyczącymi przeprowadzenia określonych prac remontowych przez nabywcę. To rozwiązanie pozwala zachować zabytki, ale wymaga od gminy starannego przygotowania umów i późniejszej kontroli realizacji zobowiązań.

Rewitalizacja obszarów miejskich

Gminy prowadzą także programy rewitalizacji obszarów zdegradowanych, które często obejmują historyczne centra miast pełne zabytkowych kamienic. Programy rewitalizacji to kompleksowe działania mające na celu wyprowadzenie określonych obszarów ze stanu kryzysowego poprzez łączone interwencje społeczne, gospodarcze, przestrzenne i środowiskowe. W ramach programów rewitalizacji gminy mogą inwestować w przestrzeń publiczną (remonty ulic, placów, parków), infrastrukturę techniczną (sieci, oświetlenie), a także współfinansować remonty prywatnych budynków. Dla właścicieli zabytkowych kamienic program rewitalizacji może być szansą na uzyskanie znaczącego wsparcia finansowego. Uczestnictwo w programie rewitalizacji wymaga zazwyczaj spełnienia określonych warunków, takich jak lokalizacja nieruchomości w obszarze rewitalizacji, przedstawienie projektu zgodnego z celami programu oraz współfinansowanie projektu ze środków własnych. Administrator powinien śledzić działania gminy w zakresie rewitalizacji i aktywnie uczestniczyć w procesach konsultacyjnych i aplikacyjnych.

Programy rewitalizacji, dotacje i ulgi podatkowe realnym wsparciem

Przedstawione w niniejszej części artykułu podstawy prawne oraz charakterystyka roli kluczowych instytucji stanowią niezbędny fundament dla każdego administratora zarządzającego zabytkowymi nieruchomościami. Samorząd terytorialny, jako podmiot najbliższy obywatelom i zarządcom nieruchomości, odgrywa coraz większą rolę w systemie ochrony zabytków. Programy rewitalizacji, dotacje gminne, ulgi podatkowe oraz aktywna polityka przestrzenna mogą stać się realnym wsparciem dla właścicieli i administratorów zmagających się z wyzwaniami technicznymi i finansowymi.

W kolejnej części artykułu szczegółowo omówimy ewolucję linii orzeczniczej oraz najważniejsze wyroki, które ukształtowały współczesną praktykę zarządzania zabytkowymi nieruchomościami.

eprasa.pl ee85cd0adf

SZTUCZNA INTELIGENCJA W PRACY ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

– możliwości, korzyści, wady i koszty wdrożenia AI w zarządzaniu

Ewelina Stańczyk-Malicka

prawnik

Jeszcze dekadę temu sztuczna inteligencja była domeną science fiction i laboratoriów badawczych. Dziś AI stała się dostępnym narzędziem, które rewolucjonizuje sposób zarządzania nieruchomościami. Dla zarządcy wspólnoty mieszkaniowej, który każdego dnia żongluje dziesiątkami zadań, od obsługi mieszkańców po koordynację remontów, sztuczna inteligencja przestaje być futurystyczną ciekawostką, a staje się praktycznym asystentem, który może zaoszczędzać godziny pracy i tysiące złotych rocznie.

Według danych z branży, przeciętny zarządca nieruchomości poświęca nawet 60–70% swojego czasu pracy na zadania administracyjne i powtarzalne czynności. To oznacza, że na strategiczne zarządzanie, budowanie relacji z mieszkańcami czy faktyczne rozwiązywanie problemów zostaje zaledwie 30–40% czasu. AI może to zmienić. Nie chodzi o zastąpienie zarządcy maszyną, chodzi o oddelegowanie rutynowych, czasochłonnych zadań do systemów, które zrobią to szybciej, taniej i często precyzyjniej. Dzięki temu zarządca może skupić się na tym, co naprawdę wymaga ludzkiego osądu, empatii i doświadczenia. Dane rynkowe są jednoznaczne. Według raportu AppFolio z 2025 roku, adaptacja AI wśród zarządców nieruchomości wzrosła z 21% z 2023 roku do 34% w 2024 roku, a w 2025 roku liczby te rosły jeszcze szybciej.

Co istotne, zespoły korzystające z AI wyrażają większy optymizm co do przyszłych wyników swojej pracy. Globalny rynek AI w nieruchomościach wyceniany jest na 1,8 biliona dolarów do 2030 roku, przy rocznym wzroście na poziomie 35%. Dla polskiego rynku zarządzania nieruchomościami to nie są abstrakcyjne liczby. To konkretne rozwiązania, które już dziś można wdrożyć w małych i średnich firmach zarządzających. AI nie wymaga ogromnych inwestycji, wielomiesięcznych wdrożeń czy zatrudnienia specjalistów IT. Wiele narzędzi jest dostępnych w modelu subskrypcji, działa w chmurze i można je uruchomić w ciągu kilku dni. Przyjrzyjmy się zatem, jak AI może pomóc zarządcy nieruchomości, w jakich obszarach przynosi największe korzyści, jakie są wady i zagrożenia, czy rzeczywiście warto.

1. Komunikacja z mieszkańcami

Jednym z największych wyzwań w pracy zarządcy jest komunikacja z mieszkańcami. Telefony dzwonią o każdej porze, maile przychodzą wieczorami i w weekendy, a zadawane pytania często się powtarzają. Statystyki pokazują, że 45% użytkowników na całym świecie preferuje chatboty jako podstawowy sposób komunikacji z firmą. Facebook odnotowuje 20 miliardów wiadomości przesyłanych miesięcznie przez Messenger. Dla zarządcy nieruchomości to jasny sygnał: mieszkańcy są gotowi na automatyzację komunikacji, szczególnie jeśli pomaga to szybciej uzyskać odpowiedzi. Nowoczesne chatboty to nie proste automaty, odpowiadające według sztywnych scenariuszy. Dzięki przetwarzaniu języka naturalnego i uczeniu maszynowemu potrafią zrozumieć intencję pytania, nawet jeśli nie jest ono idealnie sformułowane. Chatbot może być zintegrowany z wieloma kanałami komunikacji np. strona internetowa wspólnoty lub firmy zarządzającej, fecebook, Messenger, e-mail, whatsApp czy aplikacja mobilna wspólnoty. Nasuwa się więc pytanie: co chatbot może zrobić dla zarządcy? Otóż jak pokazują badania około 70–80% pytań kierowanych do zarządcy to powtarzające się kwestie. **Chatbot może automatycznie odpowiedzieć na pytania** np. o wysokość opłat i zaliczek, godziny pracy zarządcy, sposób zgłaszania usterek czy zasady korzystania z części wspólnych. W następnej kolejności może **zbierać zgłoszenia i kierować je do właściwych osób**. Jeśli mieszaniec zgłasza awarię, chatbot może zadać kilka pytań precyzujących problem, zebrać dane kontaktowe i automatycznie utworzyć zgłoszenie w systemie zarządzania. Może też ocenić pilność sprawy (np. „lekko kapiącą baterię" odróżnić od zalewania mieszkania). Po trzecie może **umawiać spotkania i prezentacje**. Chatbot może być zintegrowany z kalendarzem zarządcy i proponować dostępne terminy spotkań. Po czwarte, **kwalifikować leady**. Jeśli firma zarządzająca zajmuje się również sprzedażą lub wynajmem lokali, chatbot może prowadzić wstępną rozmowę z potencjalnym klientem, zadawać pytania o preferencje i zbierać dane kontaktowe i przekazywać wykwalifikowane leady do agenta. Innym rozwiązaniem jest prowadzenie ankiety i zbieranie opinii. Chatbot może wysłać krótką ankietę po zakończeniu remontu lub usługi, pytając mieszkańców o satysfakcję. Dane zbierane są automatycznie i mogą być analizowane w celu poprawy jakości usług. Ale jak to się przedkłada na realne oszczędności czasu i pieniędzy? Otóż włączenie **chatbota** w firmie zarządzającej obsługującej np. 10 wspólnot (około 500–1000 lokali) może przynieść korzyści w postaci redukcji liczby powtarzalnych pytań telefonicznych i mailowych o 60–70%. Jeśli zarządca lub asystenci spędzają 2–3 godziny dziennie na odpowiadaniu na rutynowe pytania, chatbot może zaoszczędzić 1,5–2 godziny dziennie, a w skali całego miesiąca 30–40 godzin. Oczywiście przy dostępności 24/7, bowiem mieszkańcy mogą uzyskać odpowiedzi także po godzinach pracy biura. Zauważalna potrzeba to lepsze kwalifikacje zgłoszeń, gdyż chatbot zadaje wszystkie potrzebne pytania, dzięki czemu zarządca otrzymuje kompletne informacje i może szybciej zareagować. Ostatni ważny element skupia się na automatycznej dokumentacji. Wszystkie rozmowy są zapisywane, co pozwala na analizę najczęstszych problemów i poprawę komunikacji. Proste chatboty oparte na scenariuszach platformy typu Botbox, ChatBotXL kosztują od 100 do 500 złotych miesięcznie, w zależności od liczby konwersacji. Zaawansowane Chatboty AI, platformy z NLP i integracjami – od 500 do 2000 zł. miesięcznie. Natomiast koszt wdrożenia indywidualnie rozwijanych rozwiązań, jeśli potrzebujemy specyficznych funkcji, wynosi od 10 000 do 50 000 zł plus opłaty miesięczne za hosting i maintenance.

eprasa.pl ee85cd0adf

Voiceboty, czyli automatyczna obsługa połączeń telefonicznych – to jeszcze bardziej zaawansowane rozwiązanie. Są to wirtualni asystenci głosowi, działający podobnie jak chatboty, ale obsługują rozmowy telefoniczne.

Voiceboty wykorzystują technologie rozpoznawania mowy i przetwarzania języka naturalnego. Potrafią prowadzić naturalne rozmowy, rozumieją polski język z różnymi akcentami i dialektami, a najnowsze rozwiązania są praktycznie nie do odróżnienia od człowieka. Jakie zatem korzyści można mieć z Voicebota? Na pewno brak nieodebranych połączeń, konsekwentna jakość obsługi, nagrywanie rozmów czy redukcja stresu zarządcy. Oczywiście koszty voicebota są wyższe niż chatbota. Dla firm zarządzających, obsługujących wiele wspólnot i otrzymujących dziesiątki tysięcy połączeń dziennie, voicebot może być bardzo opłacalną inwestycją.

Wady i ograniczenia chatbotów i voicebotów to przede wszystkim brak empatii i elastyczności w skomplikowanych sytuacjach, ryzyko błędnych informacji, dokonywanie regularnych aktualizacji, nie wszyscy lubią rozmawiać z maszyną oraz koszty początkowe i bieżące.

Zarządzanie konserwacją i naprawami

Jednym z najważniejszych i najbardziej kosztownych obszarów zarządzania nieruchomościami jest konserwacja i naprawa urządzeń oraz instalacji. Tradycyjne podejście – to konserwacja reaktywna lub kalendarzowa. W pierwszym przypadku naprawiamy coś dopiero, gdy się zepsuje. W drugim wykonujemy przeglądy i konserwacje według sztywnego harmonogramu, niezależnie od rzeczywistego stanu urządzenia. Oba podejścia są nieoptymalne. Zamiast czekać na awarię lub serwisować według harmonogramu, monitorujemy stan urządzeń w czasie rzeczywistym i przewidujemy, kiedy będą wymagały naprawy. Dzięki temu możemy zaplanować konserwację w optymalnym momencie zanim dojdzie do awarii, ale nie wcześniej niż to konieczne. Zatem jak działa predykcyjna konserwacja z AI i IoT? System składa się z trzech elementów:

- Czujniki IoT, na krytyczne urządzenia instalowane są czujniki zbierające urządzenia dane o ich pracy. Mogą to być czujniki np. wibracji (dla wind, pomp, wentylatorów), temperatury (dla systemów ogrzewania, chłodzenia), ciśnienia (dla instalacji wodnych i gazowych), prądu elektrycznego (dla instalacji elektrycznych, wind) oraz wilgotności (dla wykrywania wycieków). Czujniki zatem zbierają dane w czasie rzeczywistym i przesyłają je do centralnego systemu w chmurze.
- Platforma analityczna z AI. Tutaj dane z czujników są analizowane przez algorytmy uczenia maszynowego. Algorytmy uczą się normalnych wzorców pracy i urządzeń i wykrywają anomalie np. wzrost wibracji windy może wskazywać na zużycie łożysk lub kół napędowych, a wzrost temperatury pompy może sygnalizować problemy z silnikiem lub zabrudzone filtry itp. AI porównuje bieżące dane z danymi historycznymi i danymi z innych podobnych urządzeń. Potrafi przewidzieć, kiedy urządzenie prawdopodobnie ulegnie awarii, często z wyprzedzeniem kilku tygodni. System zarządzania zgłoszeniami i harmonogramem pomaga w sytuacji, gdy AI wykryje potencjalny problem, automatycznie tworzy zgłoszenie w systemie zarządzania. Z kolei zarządca otrzymuje alert z opisem problemu, oszacowaniem pilności i sugestią działania. System może automatycznie zaplanować konserwację, zamówić części zamienne i powiadomić odpowiednich wykonawców.

Automatyzacja procesów administracyjnych

Faktury. Przeciętny zarządca spędza ogromną ilość czasu na zadaniach administracyjnych: np. wprowadzenie faktur do systemu, sprawdzanie poprawności rozliczeń, generowanie raportów czy przygotowywanie protokołów z zebrań, zarządzanie umowami oraz archiwizowanie dokumentów. To nie jest praca, wymagająca wysokich kwalifikacji, ale jest czasochłonna i podatna na błędy. AI może automatyzować dużą część tych zadań, oszczędzając dziesiątki godzin miesięcznie. Tradycyjna faktura dociera do zarządcy (papierowo lub w PDF), zarządca lub księgowy ręcznie wprowadza dane do systemu. Przy dziesiątkach faktur miesięcznie to godziny pracy.

Natomiast nowoczesne systemy AI skanują fakturę i wydobywają wszystkie kluczowe informacje typu: dane kontrahenta, numer faktury, kwota, data czy pozycja. Na podstawie opisu i kontrahenta AI przypisuje fakturę do odpowiedniej kategorii (konserwacja, media, administracja, remonty). AI sprawdza, czy kwoty się zgadzają, czy faktura nie jest duplikatem, czy kontrahent jest w bazie. System wprowadza fakturę do księgowości i aktualizuje rozliczenia. Na koniec miesiąca AI automatycznie tworzy raporty wydatków, zestawienia według kategorii, porównania z budżetem. Jeśli zarządca/księgowy spędza 10–15 godzin miesięcznie na wprowadzaniu i weryfikacji faktur, automatyzacja może zmniejszyć to do 1–2 godzin.

Automatyczne przygotowanie dokumentów i protokołów

Kolejnym czasochłonnym zadaniem jest przygotowanie protokołów z zebrań wspólnoty. Zarządca musi spisać wszystkie kwestie poruszane podczas zebrania, podjęte uchwały, wyniki głosowań czy dyskusje. Przygotowanie protokołu po 2–3 godzinnym zebraniu może zająć kolejne 2–3 godziny. Nowoczesne narzędzia AI mogą to usprawnić. Zebranie jest nagrywane, a AI automatycznie przekształca dźwięk w tekst. Systemy rozpoznają głosy różnych osób i przypisują wypowiedzi do mówców. AI analizuje transkrypcję i tworzy uporządkowany protokół w postaci listy obecnych, tematy, podjęte uchwały, wyniki głosowań, zobowiązania i terminy. Pozostaje generowanie dokumentów, gdyż na podstawie protokołu AI może automatycznie wygenerować pisma do mieszkańców, przypomnienia o terminach, aktualizację do bazy wiedzy. AI może również pomóc w zarządzaniu umowami z dostawcami usług. System może automatycznie przypominać o zbliżających się terminach odnowienia umów, analizować warunki umów i porównywać je z ofertami na rynku, sugerować renegocjację w przypadku niekorzystnych warunków, ale również generować projekty nowych umów na podstawie szablonów.

Inteligentne zarządzanie energią czyli Smart Building z AI

Jednym z najbardziej obiecujących obszarów zastosowania AI w zarządzaniu nieruchomościami jest optymalizacja zużycia energii. Koszty mediów, czyli prąd, gaz, woda stanowią znaczną część wydatków wspólnoty. W wielu budynkach można osiągnąć 20–30% oszczędności poprzez inteligentne zarządzanie systemami. Nowoczesne systemy zarządzania budynkiem wykorzystują AI do optymalizacji pracy wszystkich instalacji. BMS monitoruje i dostosowuje ogrzewanie, wentylację, klimatyzację oraz oświetlenie do rzeczywistych potrzeb, co może generować oszczędności energii nawet o 30%.

Jak działa inteligentny system BMS z AI?

Uczy się wzorców użytkowania, bowiem system zbiera dane o tym, jak mieszkańcy korzystają z budynku, kiedy przychodzą i wychodzą, jakie temperatury preferują, jak często korzystają z części wspólnych. AI potrafi przewidzieć, kiedy mieszkańcy wracają do domu, i odpowiednio przygotować budynek czyli podgrzać wodę, ustawić optymalną temperaturę.

Dynamicznie dostosowuje parametry. Czyni to na podstawie prognoz pogody, obecności mieszkańców, pory dnia i tygodnia, AI automatycznie dostosowuje pracę urządzeń (np. w letni dzień system może przewietrzyć budynek w nocy, akumulując chłód w konstrukcji; w zimowy wieczór może podgrzać budynek energią słoneczną przez okna południowe).

eprasa.pl ee85cd0adf

Inteligentnie zarządza oświetleniem. System automatycznie zmniejsza moc oświetlenia lub je wyłącza w pomieszczeniach nieużywanych oraz dostosowuje jego intensywność do poziomu światła naturalnego. Czujniki ruchu i obecności informują system, gdzie faktycznie przebywają ludzie.

Optymalizuje koszty energii. System może planować pracę urządzeń energochłonnych (pralki, ładowarki samochodów elektrycznych) na godziny, gdy energia jest najtańsza np. w nocy w taryfie dwustrefowej, lub gdy produkują ją panele fotowoltaiczne.

Zapowiada zapobiegawczą (predykcyjną) konserwację systemów HVAC. AI monitoruje efektywność kotłów, pomp, wentylatorów. Gdy wykryje spadek wydajności (np. kocioł zużywa więcej gazu na uzyskanie tej samej temperatury), informuje zarządcę o potrzebie przeglądu. Wczesna konserwacja zapobiega droższym naprawom i oszczędza energię. Jakie przyniesie to korzyści? Nakładki AI na systemy zarządzania budynkiem potrafią wygenerować oszczędności w zużyciu energii rzędu 8–10%, a w niektórych przypadkach nawet więcej. Dla budynku 50-lokalowego, gdzie roczne koszty energii wynoszą 150 000 zł, oszczędność 10% to 15 000 zł rocznie.

Analizuje dane i wspomaga podejmowanie decyzji strategicznych

Jednym z najmocniejszych atutów AI jest zdolność do analizowania ogromnych ilości danych i wyciągania z nich wniosków, które mogą wspomóc zarządcę w podejmowaniu lepszych decyzji. Narzędzia AI pozwalają na analizowanie dużych zbiorów danych, prognozowanie trendów rynkowych oraz przeprowadzanie symulacji scenariuszowych, co wspiera proces podejmowania kluczowych decyzji w obszarze inwestycji, budżetowania i planowania. Dlatego AI może prognozować koszty, analizować dane o cenach usług i materiałów, robocizny i przewidywać ich zmiany. Zarządca może lepiej zaplanować budżet na rok następny i zdecydować, czy lepiej wykonać remont teraz, czy poczekać. Na podstawie danych o stanie technicznym, częstotliwości awarii, kosztów napraw, AI może zaproponować optymalną kolejność remontów. Poza tym algorytmy uczenia maszynowego analizują preferencje użytkowników, co pozwala na tworzenie spersonalizowanych doświadczeń i ofert dostosowanych do indywidualnych potrzeb. W kontekście zarządzania wspólnotą może to oznaczać:

- dostosowanie sposobu komunikacji do preferencji mieszkańca (jedni wolą e-maile, inni SMS-y, jeszcze inni aplikację mobilną),
- personalizowanie przypomnienia o terminach płatności,
- sugestie usług dodatkowych (np. sprzątanie lokali, drobne naprawy) dla osób zainteresowanych i wreszcie
- analizę satysfakcji mieszkańców i proaktywne reagowanie na problemy.

AI może monitorować dane finansowe i operacyjne, wykrywając nieprawidłowości (np. nietypowe zużycie mediów, które może wskazywać na wyciek lub nielegalny odbiór), podejrzane płatności lub transakcje, niezgodności w rozliczeniach dostawców czy potencjalne próby oszustwa lub nadużyć.

Bezpieczeństwo i monitoring

Nowoczesne systemy monitoringu wykorzystują AI do znacznie bardziej inteligentnej analizy obrazu niż tradycyjne kamery. AI potrafi rozpoznać, co się dzieje przed kamerą (czy to osoba, samochód, zwierzę, czy ktoś potrzebuje pomocy albo próbuje włamać się do piwnicy, czy też, że samochód parkuje w niedozwolonym miejscu). Zamiast nagrywać wszystko i zmuszać zarządcę do przeglądania godzin materiału, AI wysyła alert tylko wtedy, gdy wykryje coś istotnego. Eliminuje to fałszywe alarmy (np. przebiegające zwierzę przez klatkę nie wygeneruje alarmu, ale osoba obca o 3.00 w nocy zdecydowanie tak). System może również rozpoznawać mieszkańców i automatycznie otwierać bramę, eliminując potrzebę kart dostępu. Może też identyfikować nieuprawnione osoby. Poza tym AI może zbierać statystyki o ruchu w budynku (ile osób wchodzi i wychodzi, w jakich godzinach, ile czasu spędzają w częściach wspólnych). To może pomóc w optymalizacji harmonogramów sprzątania czy ochrony.

Wady i zagrożenia związane z AI

Choć AI oferuje wiele korzyści, ma też swoje ciemne strony i potencjalne zagrożenia, o których każdy zarządca powinien wiedzieć przed wdrożeniem. Po pierwsze wysokie koszty początkowe, najbardziej zaawansowane rozwiązania AI wymagają znacznych inwestycji. Następnie zależność od jakości danych, brak przejrzystości algorytmów, ryzyko cyberataków i wycieków danych. Ponadto, nadmierna automatyzacja i utrata relacji międzyludzkich, błędy i niedoskonałości technologii wreszcie problemy etyczne i dyskryminacja algorytmiczna.

Czy zarządcy już korzystają z AI?

W naszym kraju adopcja AI w zarządzaniu nieruchomościami jest jeszcze na wczesnym etapie. Większe firmy zarządzające nieruchomościami komercyjnymi zaczęły wdrażać systemy BMS z elementami AI. W zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi AI jest wciąż rzadkością, większość to małe firmy lub indywidualni zarządcy, dla których bariera kosztowa jest wysoka. Jednak sytuacja staje się dynamiczna, coraz więcej polskich firm oferuje rozwiązania AI dostosowane do lokalnego rynku, ceny spadają, a świadomość korzyści rośnie.

Nasuwa się zatem pytanie, czy AI zastąpi zarządców? Zdecydowanie nie. Ale zarządcy wykorzystujący AI będą znacznie bardziej efektywni niż ci, którzy tego nie robią lub nie będą korzystać z jej pomocy. Podsumowując: AI przejmuje zadania powtarzalne, czasochłonne i podatne na błędy np. wprowadzanie faktur, odpowiadanie na rutynowe pytania, monitorowanie parametrów technicznych budynku. Dzięki temu zarządca może skupić się na tym, co naprawdę wymaga ludzkiego osądu czyli strategii, negocjacjach, budowaniu relacji z mieszkańcami, rozwiązywaniu nietypowych problemów. Dane pokazują wyraźnie że zarządcy korzystający z AI spędzają nawet 60–70% mniej czasu na zadaniach administracyjnych. To nie oznacza że pracują mniej, oznacza, że ich praca jest bardziej efektywna. Zamiast trzech godzin dziennie na odbieranie telefonów z pytaniem „kiedy zebranie wspólnoty", zarządca może poświęcić ten czas na planowanie strategicznego remontu, negocjacje z wykonawcami czy analizę możliwości oszczędności dla wspólnoty. W ciągu najbliższych 5–10 lat AI stanie się standardem w zarządzaniu nieruchomościami. Ci, którzy zaczną wcześniej, zdobędą przewagę konkurencyjną i będą liderami branży. Przyszłość zarządzania nieruchomościami to symbioza człowieka i maszyny. Razem tworzą zespół znacznie potężniejszy niż każdy z nich osobno.

Źródła internetowe i raporty branżowe

- AppFolio – raport o adopcji AI w zarządzaniu nieruchomościami 2024/2025
- STAN. AI – platforma AI dla wspólnot mieszkaniowych
- Voiceflow – platforma do tworzenia AI agentów
- Whippy.ai – system komunikacji dla property management
- AppFolio Realm-X-AI w systemie zarządzania nieruchomościami
- Proper.ai. – AI-powered księgowość dla nieruchomości
- CallPage – AI Voice Agent dla branży nieruchomości

eprasa.pl ee85cd0adf

UNIQA

żyjmy razem lepiej

Bezpieczeństwo w budynkach wielomieszkaniowych

Poradnik prewencyjny UNIQA dla Mieszkalnictwa

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

Chcesz poznać:

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

Pobierz bezpłatny poradnik

Zeskanuj kod QR, aby przejść do poradnika.

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

Materiał marketingowy

eprasa.pl ee85cd0adf

MAŁA NOWELIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

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

28 stycznia weszła w życie tzw. mała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Chciałbym odnieść się do kilku postanowień tego przepisu mimo, że nie jestem już czynnym zawodowo pracownikiem spółdzielni mieszkaniowej, nie zasiadam również w żadnych organach statutowych, zatem nie będę musiał się do nowych przepisów stosować. Mam jednak nadzieję, że moje uwagi, być może kiedyś, przyczynią się do wprowadzenia niezbędnych, w mojej opinii, korekt.

Zaczynamy. Ważną zmianą, która będzie obowiązywała już na najbliższych Walnych Zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych jest doprecyzowanie kręgu osób, które mogą być pełnomocnikami członków spółdzielni na Walnych Zgromadzeniach. Moje uwagi do zapisów nowelizacji w tym zakresie są następujące:

- Istnieje niebezpieczeństwo, że umieszczenie na liście osób uprawnionych adwokatów i radców prawnych spowoduje, że walne zgromadzenia mogą przerodzić się w długie, skomplikowane i niezrozumiałe dla pozostałych uczestników dyskusje pomiędzy prawnikami – pełnomocnikami. Wykorzystywanie różnych proceduralnych kruczków może sprawić, że znacznie utrudnione stanie się podejmowanie nawet standardowych uchwał (np. zatwierdzenie sprawozdania finansowego, podział nadwyżki bilansowej, itp.) jeśli będzie to w partykularnym interesie jakiegoś członka spółdzielni (mocodawcy). Problem może być szczególnie uciążliwy w dużych spółdzielniach, w których na walnych zgromadzeniach takich pełnomocników będzie np. kilkunastu.
- Moje wątpliwości budzi również zapis dodanego nowelizacją ust. 1^5 w art. $8^{3,}$ cytuję fragment: *„Członek spółdzielni **lub pełnomocnik** jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa (...).”*. Umożliwienie również pełnomocnikom składania pełnomocnictw znacznie osłabia możliwość weryfikacji przez spółdzielnie mieszkaniowe ich prawdziwości, a podobno zmiany do ustawy wprowadzono dlatego, że na walnych zgromadzeniach pojawiały się osoby z fikcyjnymi pełnomocnictwami. Wprowadzony zapis będzie z pewnością niebezpieczny dla pracowników spółdzielni, którzy takie pełnomocnictwa będą przyjmować. Teoretycznie, powinni oni skontaktować się każdorazowo z mocodawcą i potwierdzić prawdziwość wystawionego pełnomocnictwa – w przeciwnym razie, w przypadku stwierdzenia fałszerstw już *ex post* (po zakończeniu Walnego Zgromadzenia), właśnie tych pracowników wszyscy będą próbowali obciążać winą.
- Oburzające jest przyjęcie zapisów nowego ust. 1^2 w art. 8^3 ustawy (katalog osób uprawnionych do bycia pełnomocnikiem), cytuję: *„osoba bliska członka **z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu”**.* Pojęcie osoby bliskiej czy osoby najbliższej nie jest w polskim prawodawstwie jednolicie zdefiniowane. Należy jednak pamiętać, że osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu (prowadzące wspólne gospodarstwo domowe) **mają uprawnienia osób bliskich czy najbliższych** w tak ważnych ustawach jak: ustawa o ochronie praw lokatorów (...), Kodeks karny czy ustawa o ochronie praw pacjenta (...). Spółdzielnie mieszkaniowe po wprowadzeniu ostatniej nowelizacji stały się chyba jednym z niewielu podmiotów dyskryminujących tę grupę osób. O ile pamiętam, w dyskusji na posiedzeniach komisji sejmowej orędownikiem wyłączenia tej grupy uprawnionych był jeden z posłów (z jakiej partii niech czytelnicy domyślą się sami), argumentując swoje stanowisko w ohydny sposób, z niesmacznymi aluzjami w stosunku do osób tej samej płci włącznie. Wstyd, że taki zapis „przeszedł”. Mam nadzieję, że środowiska walczące o równouprawnienie obywateli „ockną się” i doprowadzą do jego zmiany.

28 STYCZNIA WESZŁA W ŻYCIE TZW. MAŁA NOWELIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH.

Kolejna sprawa. Nowa treść art. 49, ust. 1, cytuję: *„Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i art. 42, **a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5**, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeka o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39–43.”* brzmi bardzo atrakcyjnie dla członków spółdzielni natomiast trzeba mieć świadomość tego jak w praktyce będzie wyglądać jego realizacja. Sąd, aby mógł wydać wyrok orzekający o ustanowieniu własności lokalu osoby składającej powództwo, **musi przede wszystkim określić przedmiot tej własności.** Aby mógł to zrobić niezbędne będzie przeprowadzenie procedury podziału nieruchomości, w wyniku której zostanie wydzielona z zasobów spółdzielni nieruchomość budynkowa (lub w szczególnych przypadkach wielobudynkowa, w ramach której z kolei zostanie określony przedmiot odrębnej własności lokali. W postępowaniu procesowym sąd będzie zatem musiał niejako za spółdzielnię wykonać czynności wskazane w art. 41 (przeprowadzenie procedury podziału nieruchomości – na zlecenie sądu projekt podziału sporządza uprawniony geodeta) i 42 ustawy (podjęcie uchwały zarządu określającej przedmiot własności lokalu). Takie postępowanie sądowe będzie trwało wiele lat – nie wiem czy o to ustawodawcy chodziło. Należy pamiętać, że bez zmiany pozostaje ustęp 2 artykułu 49, który mówi o tym, że postępowanie sądowe wskazane w ust. 1 toczy się według przepisów Kodeksu cywilnego o zniesieniu współwłasności – problem polega na tym, że w omawianym przypadku nie możemy znieść

eprasa.pl ee85cd0adf

od razu współwłasności, ponieważ nie jest określana nieruchomość, w ramach której taka procedura ma być przeprowadzona (taka nieruchomość może być dopiero wydzielona z zasobów spółdzielni po zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości w formie decyzji administracyjnej i po uzyskaniu przez nią klauzuli ostateczności albo, jeśli to sąd będzie prowadził procedury podziału nieruchomości, po wydaniu przez sąd wyroku stwierdzającego ten podział). Poza tym zastanówmy się co się stanie, gdy powództwa zostaną zgłoszone przez kilka osób z tej samej nieruchomości budynkowej i to w różnych terminach. W praktyce będzie to, moim zdaniem, wyglądało tak: spółdzielnia nie podejmuje czynności wskazanych w art. 41, członek idzie do sądu, sąd w pierwszej kolejności zleca geodecie wykonanie mapy podziałowej i wyrokiem podział zatwierdza (taki wyrok jest niezbędny do dokonania zmian w ewidencji gruntów, a co za tym idzie również w księgach wieczystych), mając już wyodrębnioną nieruchomość budynkową może wykonać czynności analogiczne do wskazanych w art. 42 (pomiary lokali też wykonana geodeta) oraz wydać wyrok w sprawie zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokalu powoda. Nielogiczny i niezrozumiały jest również zapis wskazanego wyżej ustępu we fragmencie: *„a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5 (...)"* – przypominam, że postępowanie sądowe wskazane w art. 43, ust. 5 dotyczy zaskarżenia uchwały zarządu podjętej w trybie art. 42, a znowelizowane brzmienie art. 49, ust. 1 dotyczy przecież sytuacji, w której zarząd spółdzielni nie podejmuje czynności z art. 41 i 42 – ergo, sytuacja wskazana w ww. fragmencie nowego przepisu nigdy nie zaistnieje, ponieważ członek ma uprawnienie do złożenia powództwa właśnie dlatego, że zarząd czynności wskazanych w art. 42 nie podjął, zatem nikt nie mógł (ani powód ani inny członek) zaskarżyć nieistniejącej uchwały.

Zabrakło konsultacji ze środowiskiem

Przedstawione przeze mnie uwagi to nie tylko moja osobista (zatem emocjonalna) opinia w stosunku do niektórych zapisów ale również pokazanie, że przy tworzeniu przepisów nie konsultowano ich dostatecznie wnikliwie ze środowiskiem spółdzielczym. Zresztą, od początku obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (to już 25 lat) mamy do czynienia z filozofią „władza wie lepiej", co skutkuje coraz gorszymi zmianami przy kolejnych nowelizacjach. Grzech pierworodny jakim było wyłączenie spółdzielczości mieszkaniowej z przepisów Prawa spółdzielczego i stworzenie przepisu specjalnego odbija się czkawką od samego początku swego istnienia. Cel jaki wówczas przyświecał twórcom tej ustawy – nie mam wątpliwości, że była to pokusa przejęcia ogromnego majątku spółdzielni mieszkaniowych – nie został i nie zostanie, w mojej opinii zrealizowany, ale wszystkie kolejne ekipy rządzące nadal próbują. Pisałem już o tym, ale będę powtarzał do znudzenia: środowisko spółdzielni mieszkaniowych musi być zintegrowane oraz musi wykreować merytorycznie przygotowanych liderów, którzy w sposób efektywny (poprzez działania lobbingowe w sejmie, rządzie oraz mediach) będą w stanie wpływać na kształt prawodawstwa tego środowiska dotyczącego. Jednym z działań integracyjnych powinien być powrót do stacjonarnych szkoleń organizowanych obecnie, przez większość organizacji spółdzielczych, w trybie zdalnym – epidemię mamy dawno za sobą i nie ma powodu do kontynuowania tego trybu. Uczestniczenie w szkoleniach stacjonarnych to szansa na wymianę doświadczeń i budowanie relacji pomiędzy przedstawicielami środowisk spółdzielczych z różnych regionów kraju. Rozumiem, że pokusa na trwanie w obecnym systemie jest duża – koszty organizacji znikome, a odpłatność jak w okresie przed epidemicznym. Pytanie: czy koszt takiej filozofii nie odbije się naszemu środowisku czkawką; moja odpowiedź – już się odbija.

Z ostatniej chwili!

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii trwają prace nad przywróceniem regulacji zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Nie wiem jak będą wyglądały szczegóły, ale jedną z podstawowych regulacji ma być wprowadzenie zasady reprezentowania przez pośrednika tylko jednej ze stron transakcji i pobieranie wynagrodzenia tylko od tej strony – „ciekawy" pomysł; w ślad za tym proponuję zmianę nazewnictwa – przecież pośrednik to z definicji (AI): *„osoba trzecia, która zawodowo łączy strony transakcji (np. kupującego ze sprzedającym), ułatwiając zawarcie umowy, oferując specjalistyczną wiedzę i dbając o bezpieczeństwo procesu."* Z pewnością jak poznamy szczegóły poświęcę temu tematowi osobny artykuł, ale jako wieloletni pośrednik w obrocie nieruchomościami, posiadający państwową licencję zawodową, mam złe przeczucia.

promocja

24. Księgarnia portalu ADMINISTRATOR24.info

WEJDŹ NA WWW.ADMINISTRATOR24.INFO I ODWIEDŹ DZIAŁ KSIĘGARNIA

KSIĄŻKI dla zarządców

TUTAJ ZNAJDZIESZ PUBLIKACJE DLA SIEBIE

Szkoła Główna Służby Pożarniczej
Wytyczne opracowywania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego

red. Sabina Augustynowicz
Wspólnota mieszkaniowa w pytaniach i odpowiedziach

Anna Dessoulavy-Śliwińska
Psychologia w zarządzaniu nieruchomościami

red. Jerzy Karyś
Poradnik Ochrona przed wilgocią i korozją biologiczną w budownictwie

Jarosław Gil
Izolacyjność akustyczna w budownictwie mieszkaniowym

TAKŻE NA: ksiegarniatechniczna.com.pl

eprasa.pl ee85cd0adf

KOLEJNY BŁĄD W MAŁEJ NOWELIZACJI USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

prof. SANS. dr Piotr Pałka
radca prawny i wspólnik DERC PAŁKA Kancelaria Radców Prawnych – www.dercpalka.pl

Osoby prawne zostały wykluczone w całości z głosowań przy wyborze i odwoływaniu członków rad nadzorczych oraz członków zarządu. W wyniku błędu ustawodawcy od 28 stycznia br. zakaz ten odnosi się do wszystkich pełnomocników, zarówno osób fizycznych jak i osób prawnych.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 28 stycznia br. wykluczyła w wyniku błędu ustawodawcy w całości osoby prawne z możliwości głosowania w sprawie wyboru i odwoływania członków rady nadzorczej oraz członków zarządu spółdzielni mieszkaniowych. Tym samym osoby prawne będące członkami spółdzielni nigdy nie będą mogły w ogóle wykonywać swoich praw jako członkowie spółdzielni mieszkaniowej w tych sprawach, a często są one właśnie członkami spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z art. 3 ust. 3 i n. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być również osoba prawna np. sp. z o.o.

Wykluczenie „każdego" pełnomocnika

Zgodnie bowiem z nowym art. 8^3 ust. 1^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,,pełnomocnik'' nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

Wykluczenie odnosi się więc do każdego pełnomocnika zarówno osób fizycznych jak i prawnych albowiem nie ogranicza się do żadnej z tych osób, a zgodnie z art. 36 §3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu właśnie przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Przepis znajduje zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych na podstawie art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stosujemy przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze.

Dlatego też m.in. z tego powodu Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP postulował wykreślenie ust. 1^6. Jeżeli ustawodawca chciał odnieść ten zakaz tylko do członków osób fizycznych to należało zapisać, że zakaz ten odnosi się do pełnomocników członków będących osobami fizycznymi, czego jednak nie uczyniono, i w związku z tym zakaz od 28 stycznia br. ten odnosi się do wszystkich pełnomocników zarówno osób fizycznych jak i osób prawnych.

Krótka ustawa – kolejny błąd

Można po raz kolejny próbować zasłaniać się wykładnią celowościową czy sugerować nieprawdziwe zamiary strony na granicy wręcz pomówienia, która zwraca na to uwagę, chcąc *de facto* ukryć błędy ustawodawcy i swoje kolejne niedopatrzenie, ale prawda jest taka, że jest to kolejny błąd w tym samym akcie normatywnym i *nota bene* krótkiej ustawie, nad którą pracowano prawie dwa lata. Zapomina się również o podstawowej zasadzie wyrażonej w §6 Zasad techniki prawodawczej przyjętej rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. na podstawie ustawy o Radzie Ministrów, zgodnie z którym przepisy ustawy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy.

Uchwalona ustawa przez Sejm w dniu 4 grudnia br. nie ma w tym zakresie więc żadnego sensu i zawiera zapisy ewidentnie niekonstytucyjne sprzeczne z art. 32 ust. 2 Konstytucji RP, zgodnie z którym nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny. Ustawa w obecnym kształcie będzie zniekształcać reprezentację na walnym zgromadzeniu i będzie również naruszać konstytucyjną zasadę równości wobec prawa wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. We wspólnotach mieszkaniowych czy innych spółdzielniach takie ograniczenia nie będą występowały, a w spółdzielniach mieszkaniowych tak.

Kto czytał ustawę?

Obserwując to, co się dzieje obecnie w legislacji przypomina mi się jedna anegdota z sejmu sprzed kilku lat, gdy głosowano nad zmianą w ustawie prawo wodne i tylko jeden poseł być przeciw ustawie. Na co pozostali posłowie pytają się jego czemu głosował przeciw, przecież to głosowanie w słusznej sprawie, a odpowiedź tego jednego posła brzmiała: „ale tylko ja przeczytałem tę ustawę".

promocja

eprasa.pl ee85cd0adf

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA A VAT

Czy w deklaracji VAT-7 sporządzonej dla wspólnoty mieszkaniowej w rozliczeniu podatku należnego, należy ująć wszystkie przychody wspólnoty, tj. z tytułu zaliczki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnej, opłaty za wywóz nieczystości, zaliczki na pokrycie kosztów remontów, czy też należy wykazać tylko i wyłącznie przychody z tytułu mediów, tj. CO, ZW, ZWP, abonament? **– pyta Czytelniczka.**

Zarówno w prowadzonej ewidencji sprzedaży dla potrzeb rozrachunków z VAT, jak też w deklaracji VAT, ujmuje się wyłącznie przychody ze sprzedaży w rozumieniu ustawy VAT, a zatem chodzi o sprzedaż z działalności zarobkowej, np. z wynajmu ściany na cele reklamowe, z odsprzedaży mediów lub przychody inne ze sprzedaży.

Przypominam, że działalność wspólnoty mieszkaniowej jest zróżnicowana, ponieważ z jednej strony wykonuje ona działalność statutową, związaną z zarządem nieruchomością wspólną, pokrywając koszty zarządu należnymi zaliczkami, a z drugiej strony wykonuje ona działalność wymuszoną przez inne ustawy, np. zakup mediów od dostawców i ich odsprzedaż właścicielom lokali.

W pierwszym przypadku, osiągnięte przychody nie są przychodami ze sprzedaży towarów i usług w rozumieniu ustawy VAT, w drugim przypadku osiągane przychody z odsprzedaży mediów oraz wszelkie inne przychody z działalności zarobkowej są przychodami ze sprzedaży w rozumieniu ustawy VAT i z tego względu muszą być ujęte w ewidencji sprzedaży.

Odrębnego omówienia wymagają przychody wspólnoty osiągnięte ze zwrotu wydatków, poniesionych przez wspólnotę na gospodarowanie odpadami komunalnymi. Nie jest to bowiem ani działalność statutowa, ani związana z mediami. I tak, biorąc pod uwagę przepisy ustawy VAT i interpretacje podatkowe, osiągnięte z tego tytułu przychody są dla obrotu VAT obojętne podatkowo.

JAKI VAT NA FAKTURZE PRZY REFAKTUROWANIU?

Czy wspólnota, refakturując na inną nieruchomość zakup np. tablicy ogłoszeniowej, wodomierza, pojemników na piasek, powinna wystawić fakturę VAT z podatkiem 23% i czy może odliczyć ten podatek od faktury zakupu? **– pyta Czytelnik.**

W związku z przedstawionym stanem faktycznym należy podkreślić, że działalność taka nie należy do zdolności prawnej wspólnoty i jej obowiązków. Niemniej jeśli już tego dokonała, to znaczy że osiągnęła z tego tytułu przychody ze sprzedaży lub odsprzedaży. W rozumieniu art.8 ust. 2 ustawy VAT przypadek taki może być zaliczony do refakturowania, z zastosowaniem stawki podatku VAT z faktury zakupowej.

Odpowiadała: mgr Eugenia Śleszyńska

promocja

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Komentarz

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

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

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

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

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

eprasa.pl ee85cd0adf

POŁĄCZENIE WSPÓLNOT

Powstała wspólnota nieruchomości użytkowej hala X (4 magazyny i biura – każdy segment należy do innego właściciela) na działce XX3. Obok na działce XX2 znajduje się hala nr B (wszystkie segmenty tej hali mają akty podpisane, natomiast nie powstała jeszcze wspólnota. Hala nr Y wstępnie chce się przyłączyć do powstałej już wspólnoty hali X. Części wspólnych tych dwóch nieruchomości to cześć parkingu oraz brama wjazdowa, ponadto kanalizacja deszczowa i przepompownia. Nieruchomości posiadają dwie osobne księgi wieczyste. Czy istnieje przesłanka do powstania jednej wspólnoty składającej się z hali X i Y, znajdujących się na osobnych działkach i osobnych księgach wieczystych jednak posiadające części wspólne jak ww. część parkingu oraz brama wjazdowa? Jakie kroki formalne zgodne z prawem trzeba podjąć, żeby urzeczywistnić powstanie jednej wspólnoty? **– pyta Czytelnik.**

Mała i duża wspólnota

Przede wszystkim wspólnoty się nie zakłada. Powstaje ona z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia w nieruchomości pierwszego lokalu i składa się wówczas z właściciela tego lokalu i właściciela pierwotnego np. dewelopera który jest właścicielem pozostałych nie wyodrębnionych jeszcze lokali. Następnie w miarę jak pierwotny właściciel sprzedaje kolejne lokale jego udział ulega pomniejszeniu aż do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w budynku. W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z dwoma wspólnotami ABC, która składa się z czterech lokali z uregulowanymi zasadami korzystania z nieruchomości wspólnej (podział do korzystania) i XYZ, która składa się z trzech lokali. **Zatem wspólnota ABC tu duża wspólnota zarządzana na podstawie ustawy o własności lokali, a wspólnota XYZ jest małą wspólnotą zarządzaną w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. Zatem obie wspólnoty to dwie różne konstrukcje prawne zarządzane w oparciu o różne przepisy prawa.** Duża wspólnota reprezentowana będzie przez zarząd wspólnoty, który działać będzie w oparciu o uchwałę właścicieli lokali. Mała wspólnota nie ma zarządu, a właściciele lokali i reprezentują wspólnotę na zewnątrz osobiście i tak jak osobiście zarządzają i podejmują decyzje. Błędem jest twierdzenie że obie wspólnoty mają jakieś części wspólne. Każda ze wspólnot ma swój teren określony granicami działki geodezyjnej ponadto jak wynika z ksiąg wieczystych właściciele lokali w jednej wspólności na zasadach ustanowionych w drodze służebności gruntowych korzystają z określonych elementów infrastruktury drugiej wspólnoty, zatem przy wyodrębnianiu kwestie braku dostępu jednej z nieruchomości do drogi publicznej zostały uregulowane. Nie jednak jako elementy wspólne.

Zasady podejmowania decyzji w małej i dużej wspólnocie

Zgodnie z art. 19 ustawy o własności lokali 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. Takie wspólnoty nazywa się małymi wspólnotami. Mała wspólnota jest wspólnotą tylko z nazwy bo nie ma żadnej formy organizacyjnej nie ma zarzą-

Wojciech Jan Konieczny

PORADNIK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI CZ. I

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

CENA: ~~95 zł~~ 80zł
DLA PRENUMERATORÓW

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

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

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

DYSTRYBUCJA

Sprzedaż detaliczna i hurtowa za pośrednictwem Księgarni DW MEDIUM

.e .i .b
elektrotechnika
instalacje
budownictwo

Księgarnia Techniczna
Grupa MEDIUM

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

www.ksiegarniatechniczna.com.pl

promocja

eprasa.pl ee85cd0adf

du a zarządca może w niej istnieć tylko za zgodą wszystkich właścicieli. W takiej wspólnocie nie ma uchwał i całej procedury ich podejmowania i zaskarżania. Nie ma też obowiązku zwoływania zebrań nawet tych rocznych. Każdy z właścicieli lokali zarządza nieruchomością, a właściciele odejmują decyzje w formie zgody na ich dokonanie. Jak wynika z uregulowań Kodeksu cywilnego do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli liczona według wielkości udziałów. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (jednomyślność). W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą, co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Z kolei w przypadku jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela jest większa niż trzy do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Takie wspólnoty nazywa się dużymi wspólnotami. Wspólnoty takie na zewnątrz reprezentuje zarząd, który może podejmować czynności zwykłego zarządu a do czynności przekraczających zwykły zarząd potrzebuje zgody właścicieli lokali, który podejmują decyzję w drodze uchwały co do zasady większością głosów liczoną według wielkości udziałów.

Podział, połączenie wspólnot

Instrumentem służącym podziałowi wspólnoty jest art. 5 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem jeżeli na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych. Wprawdzie nie ma przepisu który wprost odnosiłby się do sytuacji połączenia dwóch lub większej ilości wspólnot w jedną wspólnotę ale w doktrynie i orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że taka decyzja właścicieli lokali jest dopuszczalna w ramach uprawnień wynikających z prawa własności. Przede wszystkim w przypadku dużej wspólnoty połączenia muszą chcieć właściciele dysponujący większością udziałów w nieruchomości wspólnej, a w przypadku małej wspólnoty wszyscy właściciele lokali bo w małej wspólnocie decyzje przekraczające zwykły zarząd wymagają jednomyślności. Choć w takim przypadku także w dużej wspólnocie taką czynność należałoby podejmować tylko przy jednomyślności właścicieli w innym wypadku właściciel czy właściciele przegłosowani zaskarżą uchwałę do sądu, a sąd zapewne ją w takiej sytuacji uchyli.

Połączenie wspólnot w 4 krokach

Samą procedurę połączenia wspólnot można podzielić na 4 kroki:

- **Zgoda na połączenie**

Jak już wspomniałem dokonanie połączenia wspólnot jest bez wątpienia czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu więc duża wspólnota musi podjąć w tej sprawie uchwałę. Właściciele lokali powinni też w uchwale określić geodezyjnie nową wspólnotę oraz wyrazić zgodę na dokonanie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz udzielić zarządom pełnomocnictwa. Uchwała o zmianie wysokości udziałów musi zostać podjęta i zaprotokołowana w obecności notariusza oraz zawierać umocowanie dla zarządu do zawarcia stosownego aktu notarialnego. Mała wspólnota nie podejmuje uchwał w rozumieniu ustawy o własności lokali tylko wyraża zgodę na dokonanie czynności i aby ta zgoda została podjęta muszą pod zgodą podpisy złożyć wszyscy właściciele lokali. Nie jest natomiast konieczne aby zgoda została zaprotokołowana przez notariusza gdyż właściciele lokali i tak będą obecni osobiście przy zawieraniu aktu notarialnego.

- **Inwentaryzacja**

Kolejnym krokiem zmierzającym do połączenia wspólnot będzie opracowanie nowej inwentaryzacji. W inwentaryzacji osoba z uprawnieniami określi nowe nieruchomości wspólne i nowe udziały właścicieli lokali. Przypomnieć bowiem należy, że udział właściciela lokalu odpowiada powierzchni lokalu do powierzchni wszystkich lokali. Zatem łączenie wspólnot powoduje konieczność przeliczenia ułamków gdzie w liczniku będzie powierzchnia lokalu a w mianowniku powierzchnia wszystkich siedmiu lokali obu wspólnot. W tym miejscu sporne będzie czy tak jak przy pierwotnym wyodrębnieniu lokali konieczne jest na podstawie inwentaryzacji uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokali czy można posłużyć się już wydanymi zaświadczeniami dla tych lokali. W praktyce spotkałem się z różnymi odmiennymi stanowiskami zatem kwestię tę trzeba będzie rozstrzygnąć w praktyce poprzez uzgodnienie stanowiska pomiędzy notariuszem przygotowującym zawarcie aktu notarialnego i Starostwem Powiatowym, które miejscowo jest właściwe do jego wydania.

- **Akt notarialny i wpis w księgach wieczystych**

Przypominam że w małej wspólnocie odmiennie niż w dużej nie ma zarządu a wspólnotę reprezentują bezpośrednio właściciele lokali. Zatem wszyscy właściciele lokali z małej wspólnoty i zarząd dużej wspólnoty na podstawie pełnomocnictw właścicieli udzielonych w uchwałach zaprotokołowanych przez notariusza zawrą w imieniu wspólnot które reprezentują akt notarialny w którym dokonają na podstawie inwentaryzacji określenia nowej nieruchomości wspólnej i nowych udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. W akcie tym notariusz skieruje też wniosek do sądu rejonowego wydziału ksiąg wieczystych o połączenie nieruchomości wspólnych założenie dla nich jednej księgi wieczystej, wpisanie nowych udziałów właścicieli lokali oraz skorygowanie wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali.

- **Nowy zarząd**

Wpis w księgach wieczystych zmian dokonanych przez właścicieli lokali kończy procedurę połączenia wspólnot. W związku z tym, że nowa wspólnota będzie liczyć 7 lokali zatem będzie dużą wspólnotą zarządzaną w oparciu o ustawę o własności lokali zatem w związku z połączeniem wspólnoty konieczny jest wybór przez nową wspólnotę zarządu oraz dopełnienie wszelkich formalności związanych z powstaniem nowej wspólnoty np. co do umów z dostawcami mediów, kont bankowych itd.

Podsumowanie

Właściciele lokali rozważają połączenie wspólnot często tylko dlatego że żyją w błogiej nieświadomości z jakimi formalnościami a przede wszystkim kosztami się to wiążę. Z mojego doświadczenia wiem, że już samo naświetlenie problemu w tym zakresie powoduje że zrezygnują z takich planów. Jak przedstawiłem wyżej jest to dość długotrwała i skomplikowana procedura, ale przede wszystkim kosztowna. Wymaga pokrycia kosztów notariusza, prawnika (w przypadku gdy przebrnięcie przez procedurę przekracza możliwości zarządu), kosztów sądowych związanych z wpisami w księgach wieczystych i kosztów wykonania/aktualizacji inwentaryzacji. Część kosztów jest kosztami wolnorynkowymi zatem zależeć będą od umiejętności negocjacyjnych. Niemniej koszty te idą nieraz w dziesiątki tysięcy złotych. Zatem trzeba sobie odpowiedzieć na pytanie w imię czego to połączenie ma nastąpić a zatem czy jest sens pokrywać te koszty.

Odpowiadał: Paweł Puch – prawnik

eprasa.pl ee85cd0adf

INDEKS FIRM

ATLAS	5
BANK POCZTOWY	3, 53
BAUDER	2
BMETERS POLSKA	7, 68
CANADA RUBBER	9
DACORDO/QUUB	11
ENERGOSYSTEM	7
ENERGY ON	53
FASTLOBUD	7
FIBERGLASS FABRICS	67
GRUPA SERWISOWA	7, 45, 53
GRUPA TECHNICZNA CODI	7, 53
ISTA	7
KANSERWIS	7, 51
KOSZE.PL	31
MILENIUM/BIAŁE CIEPŁO	7
NOBLIT	7, 53
PHU ŚLIZEX	insert, 7, 53
PROKOSTAL	39
PROOF-TECH	23
TECHEM TECHNIKI POMIAROWE	7
THB SYSTEMY INFORMATYCZNE	35
UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ	53, 59
VENTURE INDUSTRIES	53
WELES	32
VEOLIA	53
WINDA-WARSZAWA	7
WIRELAND	1

KONFERENCJE I SZKOLENIA

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

MARZEC

SZKOLENIE ONLINE: ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA I WODY
PROWADZĄCY: Wojciech Jan Konieczny
TERMIN: 19 marca 2025 r.
Grupa MEDIUM Sp. z o.o.
e-mail: szkolenia@medium.media.pl
www.szkolenia.administrator24.info

PRZEGLĄD ZMIAN W PRAWIE – CO NOWEGO W 2026 R.?
PROWADZĄCA: Eugenia Śleszyńska
TERMIN: 31 marca 2026 r.
Grupa MEDIUM Sp. z o.o.
e-mail: szkolenia@medium.media.pl
www.szkolenia.administrator24.info

KWIECIEŃ

NOWE PRZEPISY I NOWE OBOWIĄZKI WSPÓLNOTY W OBSŁUDZE TECHNICZNEJ BUDYNKU
PROWADZĄCA: Eugenia Śleszyńska
TERMIN: 15 kwietnia 2026 r.
Grupa MEDIUM Sp. z o.o.
e-mail: szkolenia@medium.media.pl
www.szkolenia.administrator24.info

SZKOLENIE STACJONARNE: WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2026 r.
PROWADZĄCY: Grzegorz Abramek
TERMIN I MIEJSCE: 20 kwietnia 2026 r., Warszawa (w godz. 9:30-16:00)
Grupa MEDIUM Sp. z o.o.
e-mail: szkolenia@medium.media.pl
www.szkolenia.administrator24.info

MAJ

SZKOLENIE ONLINE: NOWE UNIJNE ZASADY SPRAWOZDAWCZOŚCI I REJESTRACJI W NAJMIE KRÓTKOTERMINOWYM – ROZPORZĄDZENIE (UE) 2024/1028 A LOKALNE REGULACJE RYNKOWE
PROWADZĄCY: Maciej Kamiński
TERMIN: 27 maja 2026 r.
Grupa MEDIUM Sp. z o.o.
e-mail: szkolenia@medium.media.pl
www.szkolenia.administrator24.info

promocja

KUPON PRENUMERATY

PÓŁROCZNA 290 zł ☐ | ROCZNA 360 zł ☐ | DWULETNIA 620 zł ☐ | E-PRENUMERATA W PDF 324 zł ☐

ZAMAWIAM PRENUMERATĘ ADMINISTRATORA I MENEDŻERA NIERUCHOMOŚCI OD NUMERU ☐

NAZWA FIRMY

ULICA I NUMER

KOD POCZTOWY I MIEJSCOWOŚĆ

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. Karczewska 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

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

OCHRONA ZAKODOWANA W DNA- FARBY Z ATESTEM PZH

Fine Fresco

FARBY WEWNĘTRZNE
Z SYSTEMEM BARWIENIA

eprasa.pl ee85cd0adf

B METERS
metering solutions

www.bmeters.pl

Idealny wybór dla precyzyjnego i niezawodnego pomiaru

M-Bus wireless

LoRaWAN

HYDRODIGIT-S1 COMBO

elektroniczny inteligentny wodomierz jednostrumieniowy

HYDROCAL-M4 RADIO

ciepłomierz kompaktowy z odczytem radiowym

Hydrolink ONLINE

Innowacyjny portal online do monitorowania i analizy zużycia mediów

www.hydrolink.pl

eprasa.pl ee85cd0adf