ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

www.administrator24.info

ISSN 2545-0794
Indeks 320390

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

1–2/2026

reklama

Budowle ochronne w nowych przepisach
s. 24

RODO a monitoring wizyjny w altanie śmietnikowej
s. 30

System zarządzania energią w budynku
s. 44

eprasa.pl f665b9ae95

no bilt

SZCZELNE DACHY

POWŁOKOWE POKRYCIA HYDROIZOLACYJNE

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

Dajemy dachom drugie życie!

NOBILT sp. z o.o., ul. Stawy 5, 02-467 Warszawa, tel. +48 501 51 39 44, +48 662 87 44 44, kontakt@nobilt.com

eprasa.pl f665b9ae95

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 f665b9ae95

SPIS TREŚCI

WYDARZENIA

8 Przywrócenie spółdzielniom użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe

8 „Siła spółdzielczości tkwi w ludziach, którzy ją tworzą"

10 Ostatni rok na wymianę liczników

10 O czym powinni pamiętać użytkownicy kotłów?

11 Koniec płacenia za niewykorzystane metry mieszkania

11 Wspomnienie o Waldemarze Mazanie

12 Przywrócenie spółdzielniom użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe

14 Rynek mieszkaniowy w 2025 r. – analiza rynku – *Sabina Augustynowicz*

PRAWO

18 Czy chodzi nam o likwidację umownego sposobu zarządu? – *Seweryn Chwałek*

22 Wstąpienie w najem – *Paweł Puch*

24 Nowe przepisy o budowlach ochronnych (cz. II) – *Eugenia Śleszyńska*

27 Odpowiedzialność dewelopera za nieterminowość – jest ważna uchwała Sądu Najwyższego – *Adam Rusiłowicz*

30 Naruszenie danych osobowych a monitoring w altanie śmietnikowej – *Agnieszka Żelazna*

FINANSE

34 Wpływ podatku katastralnego na spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe – *Maciej Kamiński*

37 Zwolnienie od VAT dostawy prawa działki wraz instalacją wodociągową oraz elektryczną – *Aneta Mościcka*

38 Możliwość skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej za zakup pieca na pellet i pieca elektrycznego – *Aneta Mościcka*

40 Opóźnienie budowy mieszkania z winy dewelopera a PIT – *Aneta Mościcka*

41 Prawo do ulgi mieszkaniowej a nakłady na odrębną nieruchomość małżonka – *Aneta Mościcka*

EKSPLOATACJA

44 System zarządzania energią w budynku – *Sławomir Bielecki*

49 Własne źródło ogrzewania w budynku z centralnym ogrzewaniem – *Wojciech Konieczny*

50 Opomiarowanie ciepła w lokalu a całkowite zużycie energii cieplnej – *Wojciech Konieczny*

52 Przegląd podzielników kosztów ciepła

57 Kalkulatory do rozliczania i analizy kosztów niezależnych – *Wojciech Konieczny*

58 Izolacja termiczna i akustyczna klatek schodowych – wybrane zagadnienia – *Damian Czernik*

62 **STOP SMOG:** Przekraczamy planetarne granice! – *Helena Śpiewak*

ZARZĄDZANIE

64 Zarządca nieruchomości a wandalizm w budynku – *Przemysław Gogojewicz*

PULS SPÓŁDZIELNI

68 Komentarz do rządowego projekt ustawy o uregulowaniu gruntów w SM – *Piotr Pałka*

70 Terminy biegu przedawnienia – *Jacek Frydryszak, Piotr Kwiatkowski*

POCZTA ADMINISTRATORA

73 Wpisy z kontroli ppoż. do KOB zgodnie ze wskazówkami §13 Rozporządzenia z grudnia 2022 – *Eugenia Śleszyńska*

INFORMATOR

74 Konferencje i szkolenia

74 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 f665b9ae95

SAMSUNG

Niezawodne ogrzewanie w każdych warunkach

Odkryj komercyjne pompy ciepła Samsung

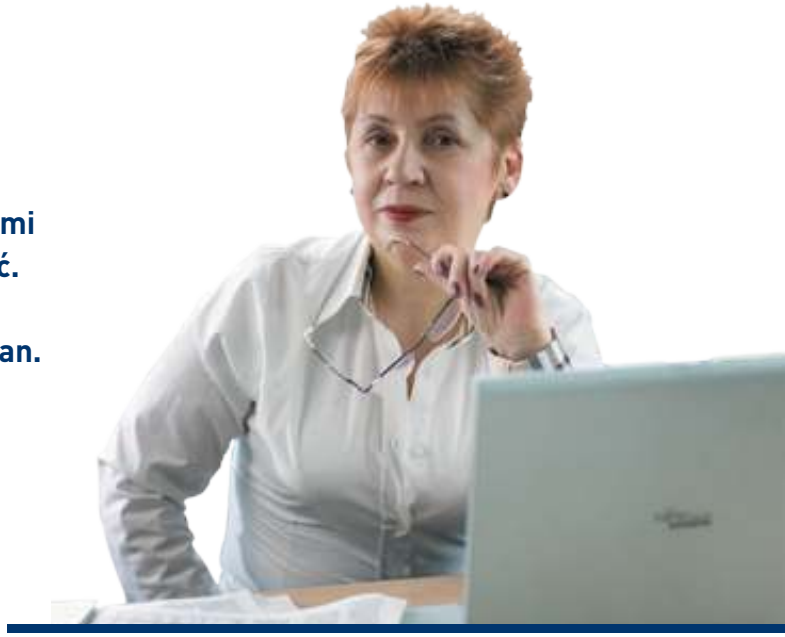
Samsung dostarcza nowoczesne rozwiązania do ogrzewania i produkcji ciepłej wody użytkowej również dla budynków wielorodzinnych i przestrzeni komercyjnych. Sprawdź ofertę pomp ciepła dużej mocy oraz rozwiązania kaskadowe dla pomp ciepła EHS dopasowane do potrzeb każdego klienta.

Odnajdź swój komfort.

Dowiedz się więcej na
samsung-climatesolutions.com

Czas pokaże!

Na rynku gospodarowania nieruchomościami dzieje się tyle, że trudno doprawdy nadążyć. Ustawa o własności lokali i jej nowelizacja – to zaledwie wycinek czekających nas zmian.



W konsultacjach społecznych jest także ustawa o ochronie praw lokatorów, która będzie swoistą rewolucją na rynku najmu lokali komunalnych. Zgodnie z projektem, w przypadku jednoosobowych gospodarstw domowych ubiegających się o najem mieszkania komunalnego, średni miesięczny dochód netto z poprzedniego roku nie będzie mógł przekroczyć 80 proc. przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w danym województwie, a w przypadku większych gospodarstw domowych – 60 proc. Gminy będą mogły te progi podnieść, ale nie obniżyć. Ubiegający się o najem mieszkania komunalnego nie będzie mógł też posiadać prawa własności do „nadającego się do zamieszkania" lokalu ani domu jednorodzinnego na terenie miejscowości, w której znajduje się wynajmowany lokal, ani w miejscowości pobliskiej.

Zmienią się także zasady kalkulacji podwyżek czynszów w zasobie komunalnym. Nowy wzór ustala podwyżki czynszu zrówna sytuację wszystkich lokatorów. Obliczona zgodnie z nim kwota będzie wprost proporcjonalna do skali przekroczenia progu dochodowego. Zwolnieni z niej będą jednak najemcy prowadzący gospodarstwa domowe, w których skład wchodzą osoby w wieku emerytalnym lub trwale niezdolni do pracy renciści oraz ci, którzy wynajęli lokal po jego wcześniejszym wyremontowaniu na swój koszt lub przenieśli na gminę prawo własności należącego do nich mieszkania.

Skończy się także wstępowanie w najem lokalu komunalnego po śmierci najemcy. W takim przypadku umowa każdorazowo będzie wygasać, a osobom bliskim zmarłemu, które stale z nim zamieszkiwały, przysługiwać będzie roszczenie o zawarcie nowej umowy najmu tego lokalu. Umowa taka zawarta zostanie jednak tylko wtedy, gdy ubiegający się spełnią warunki dotyczące nieposiadania innego mieszkania lub domu jednorodzinnego w tej samej lub bliskiej miejscowości, a czynsz zostanie ustalony adekwatnie do uzyskiwanych przez nich dochodów.

Projektowane przepisy umożliwią gminom także wynajęcie do 20 proc. lokali w nowo wybudowanych i wyremontowanych budynkach na czas oznaczony, bez konieczności spełnienia kryteriów dochodowych przez najemców. Projekt przewiduje także zmiany w ustawie o własności lokali, ustawie Prawo budowlane oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Doprecyzowuje on zasady udostępniania lokali we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku powstania zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego bądź sanitarnego, a także w celu dokonania kontroli instalacji i urządzeń czy interwencji.

Za mało jest miejsca we wstępniaku, żeby omówić większość proponowanych zmian i narastające wokół nich kontrowersje. Myślę jednak, że warto wspomnieć jeszcze o toczących się sporach o kształt ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dotyczą one zawodów nieruchomościowych oraz odpowiedzialności osób je uprawiających, a także powołania samorządu zawodowego. Większość (przynamniej zarządców) jest za powołaniem izby zawodowej, prowadzącej rejestr zarządców, sprawującej pieczę nad etyką zawodową i za powołaniem organu, który rozpatrywałby skargi na zarządców, a więc chcą powołania czegoś na wzór dawnej komisji odpowiedzialności zawodowej, popularnie zwanej KOZ-ą.

Część środowiska jest przeciwna powoływaniu izby. Optują za przekazaniem resortowi (infrastruktury? sprawiedliwości?) obowiązku prowadzenia wykazu osób uprawiających zawody nieruchomościowe oraz za powołaniem w ramach ministerstwa komisji dyscyplinarnej. Kwestią sporną nie jest więc samo utworzenie komisji, a raczej gdzie ona powstanie. W ramach izby samorządowej, jeśli powstanie? Czy w ministerstwie?

Są też zwolennicy zachowania *status quo*, którzy używają argumentu, że wykazy swoich członków prowadzą federacje. Mają one również kodeksy etyki i sąd koleżeński. Z tym można by dyskutować, bo kodeksy etyki i ponoszenie odpowiedzialności w ramach istniejących organizacji, które nie mają żadnych narzędzi dyscyplinujących swoich członków – poza napominaniem i proszeniem o etyczną postawę – jest nieskuteczne. W najgorszym scenariuszu mogą wykluczyć z organizacji, do których przynależność jest dobrowolna. Jaki będzie skutek wykluczenia? Delikatnie mówić wątpliwy, a skarżącym nadal pozostanie jedynie droga sądowa.

Czy wobec takiej rozbieżności poglądów uda się wypracować i wdrożyć wspólny projekt? Czas pokaże!

Sabina Augustynowicz

redaktor naczelna

eprasa.pl f665b9ae95

TERAZ DZIAŁAMY POD MARKĄ ORLEN

Nazwę PGNiG Obrót Detaliczny sp. z o.o. zmieniliśmy na myORLEN sp. z o.o. i zaczęliśmy działać pod marką ORLEN.

Już od ponad trzech lat jesteśmy częścią Grupy Kapitałowej ORLEN.
Teraz robimy kolejny krok, aby jeszcze lepiej odpowiadać na potrzeby naszych Klientów. Grupa Kapitałowa ORLEN, w tym nasza Spółka, dąży do zapewnienia wygodnego dostępu do szerokiej oferty produktów i usług obejmujących: gaz, energię elektryczną, paliwa oraz nowoczesne rozwiązania wspierające codzienne funkcjonowanie domów, firm i instytucji. To wszystko po to, by zapewnić naszym Klientom jeszcze więcej korzyści, komfortu i bezpieczeństwa.

Dowiedz się więcej o tej zmianie na **myorlen.pl**

eprasa.pl f665b9ae95

Przywrócenie spółdzielniom użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe

Prezydent podpisał nowelizację przepisów, które zrównują moc prawną elektronicznych wersji dokumentów z ksiąg wieczystych z wydrukami wydawanymi przez sąd.

Zmiany przygotowane w Ministerstwie Sprawiedliwości są częścią pakietu deregulacyjnego. Ustawa o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym Głównym została podpisana 9 stycznia 2026 roku.

Po wejściu w życie przepisów, moc dokumentów z ksiąg wieczystych: odpisu, wyciągu z ksiąg wieczystych i zaświadczenia o zamknięciu ksiąg, będą miały nie tylko jak obecnie wydruki wydawane przez sąd, ale również dokumenty elektroniczne wytwarzane przez system teleinformatyczny, z którego te wydruki są sporządzane.

Aktualnie Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych umożliwia samodzielne wydrukowanie dokumentów za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, jeśli przez ten system został złożony wniosek o ich wydanie.

Według nowych zasad, wydruki tych dokumentów mają moc dokumentów wydawanych przez sąd, jeżeli posiadają cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych i mogą stanowić wymagany załącznik do wniosku wnoszonego w postaci elektronicznej do organu administracji publicznej. W takim przypadku konieczne jest jednak załączenie do wniosku dokumentu elektronicznego.

Zmiany pozwolą także na modyfikację aplikacji mObywatel w taki sposób, aby było możliwe pozyskanie za jej pośrednictwem danych z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) w ramach tzw. subskrypcji. Dostępne będą dane dotyczące podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców lub rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

Dzisiaj, zgodnie z ustawą o KRS, możliwe jest jednoczesne przesyłanie jedynie danych 50 podmiotów. Limit ten zostanie zachowany, a użytkownik będzie mógł pobrać jedynie dane podmiotów, z którymi jest powiązany numerem PESEL. Ma to na celu ułatwienie użytkownikom pozyskiwania danych

„Siła spółdzielczości tkwi w ludziach, którzy ją tworzą"

14 stycznia 2026 r., w Warszawie, odbyło się spółdzielcze powitanie nowego roku. Na zaproszenie Spółdzielczego Forum Kobiet, na to wyjątkowe spotkanie przybyło ponad 150 przedstawicieli spółdzielni z całej Polski.

Spółdzielcze Forum Kobiet zainicjowało noworoczne spotkanie środowiska spółdzielczego, tworząc wyjątkową przestrzeń do wymiany doświadczeń i dialogu na temat wyzwań, przed którymi stoi sektor spółdzielczy. Spotkanie odbyło się 14 stycznia 2026 roku w hotelu Novotel w Warszawie pod hasłem: „Siła spółdzielczości tkwi w ludziach, którzy ją tworzą".

W wydarzeniu wzięło udział ponad 150 przedstawicieli spółdzielni z całej Polski, w tym liczni przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych m.in. z Warszawy, Gdańska, Sopotu, Bytowa, Wrocławia, Poznania, Łodzi, Aleksandrowa Łódzkiego, Łasku, Pruszkowa, Legionowa, Bielawy, czy Radomia. Spotkanie stworzyło inspirującą platformę do dyskusji o wyzwaniach i przyszłości spółdzielczości mieszkaniowej.

Szczególny akcent położono na rolę kobiet w spółdzielczości – ich aktywne uczestnictwo w zarządzaniu, wprowadzanie innowacyjnych rozwiązań i budowanie nowoczesnych, odpowiedzialnych wspólnot mieszkaniowych. Spotkanie pokazało, jak ważne jest angażowanie kobiet w kształtowanie przyszłości spółdzielni.

Wśród zaproszonych gości byli także senatorowie **Jolanta Hibner**, **Joanna Sekuła** i **Krzysztof Kwiatkowski** oraz **minister Tomasz Lewandowski**, którzy aktywnie uczestniczyli w dyskusjach, dzieląc się doświadczeniami i spostrzeżeniami dotyczącymi rozwoju spółdzielczości. Obecny był również **burmistrz Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy – Aleksander Ferens**, podkreślając rolę współpracy lokalnych środowisk i spółdzielni we wspieraniu silnych wspólnot mieszkaniowych.

W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele **Krajowej Rady Spółdzielczej**: Przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego – **Andrzej Półrolniczak**, Przedstawiciel na Mazowsze – **Ryszard Mikołajczyk**, a także członkowie Zarządu – **Waldemar Broś** i **Ryszard Jaśkowski**. Obecni byli również przedstawiciele **Związków Rewizyjnych**, m.in. z Małopolski – **Aneta Piękoś**, z Trójmiasta – **Leonard Wieczorek** oraz z Łodzi – **Monika Stawicka,** a także Zarządu **SSMiZN „Konfederacja Warszawska"** – Prezes **Grzegorz Adamczyk** oraz członkowie Zarządu **Helena Pospieszyńska** i **Paweł Lang**, wraz z Przewodniczącym Rady **Grzegorzem Jakubcem**. Wieczór uświetnił występ duetu artystów – **Joanny Dark** oraz **Marka Dutkiewicza**.

Aktywne uczestnictwo gości, bogata wymiana doświadczeń i inspirujące rozmowy pokazały, jak ogromne znaczenie mają inicjatywy założycielki Spółdzielczego Forum Kobiet – **Grażyny Dziewulskiej** dla całego środowiska spółdzielczego. Spotkanie umożliwiło uczestnikom nie tylko dzielenie się sprawdzonymi rozwiązaniami i nowymi pomysłami, ale również nawiązanie cennych kontaktów, które mogą zaowocować trwałą współpracą między spółdzielniami oraz partnerami tego wydarzenia. Dzięki takim spotkaniom możliwe jest rozwijanie kompetencji zarówno zarządów, jak i członków spółdzielni, a także wzmocnienie więzi społecznych. Co więcej, konferencje te inspirują do podejmowania nowych inicjatyw, promowania innowacyjnych praktyk i wspierania aktywnej roli kobiet w zarządzaniu spółdzielniami, co przekłada się na lepsze funkcjonowanie i nowoczesny rozwój całego sektora.

/EM, Spółdzielcze Forum Kobiet/

eprasa.pl f665b9ae95

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 f665b9ae95

ich dotyczących za pośrednictwem jednej aplikacji.

Nowe przepisy w części dotyczącej ksiąg wejdą w życie 31 m

/za: portalsamorzadowy.pl/

Ostatni rok na wymianę liczników

Do końca 2026 roku spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe muszą wymienić wodomierze ciepłej wody i ciepłomierze na urządzenia z funkcją zdalnego odczytu, o ile jest to opłacalne i technicznie wykonalne. Za niedopełnienie tego obowiązku grożą surowe kary. Koszt jednego urządzenia to około 300 zł. Wymiana dotyczy głównie starszych budynków.

Od 1 stycznia 2027 roku obowiązkowe będą urządzenia umożliwiające zdalny odczyt, dzięki czemu administrator będzie mógł samodzielnie sprawdzić stan licznika i wystawić rachunek. Obowiązek ten dotyczy głównie starszego budownictwa. Większość nowych budynków już posiada zdalne ciepłomierze i wodomierze.

Jaki koszt wymiany?

Wymiana liczników kosztuje około 300 zł w przeliczeniu na gospodarstwo domowe. Wspólnota lub spółdzielnia może to rozliczyć w ramach czynszu, jednak często obciąża tym właściciela lokalu. Co istotne, z obowiązku wymiany liczników zwolnione są budynki, w których koszt wymiany licznika ciepła i wody byłby nieopłacalny.

W Ustawie o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (z dnia 20 kwietnia 2021 roku) zapisano, że „budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy zasilane z kotłowni wyposaża się w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, posiadające funkcję zdalnego odczytu, o ile jest to techniczne wykonalne i opłacalne". Dotyczy to także między innymi ciepłomierzy oraz urządzeń do pomiaru ilości zużytego paliwa w kotłowni.

Kary za niedostosowanie budynków w zdalne liczniki, przewidziane przez ustawodawcę, to grzywna do 10 tys. zł., areszt, a nawet ograniczenie wolności.

/za: portalsamorzadowy.pl/

O czym powinni pamiętać użytkownicy kotłów?

Od 1 stycznia 2026 roku w województwie śląskim obowiązuje całkowity zakaz używania tzw. kopciuchów. Wkrótce zmiany wejdą w życie w innych województwach: łódzkim, lubelskim, świętokrzyskim i podkarpackim. Za naruszenie przepisów grozi kara finansowa a nawet odpowiedzialność karna.

W 2026 roku w wielu województwach wejdą w życie zmiany dotyczące stosowania tzw. kopciuchów. Od 1 stycznie 2026 roku na terenie województwa śląskiego nie można użytkować kotłów pozaklasowych, bez względu na datę ich produkcji. Zgodnie z zapisami uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z 7 kwietnia 2017 roku w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na terenie województwa śląskiego zakazano użytkowania:

- od 1 stycznia 2022 roku pozaklasowych instalacji eksploatowanych w okresie powyżej 10 lat od daty ich produkcji lub nieposiadających tabliczki znamionowej,
- od 1 stycznia 2024 roku pozaklasowych instalacji eksploatowanych w okresie od 5 do 10 lat od daty ich produkcji,
- od 1 stycznia 2026 roku pozaklasowych instalacji eksploatowanych w okresie poniżej 5 lat od daty ich produkcji.

Od 1 stycznia 2028 roku zakazane w województwie śląskim będą instalacje spełniające wymagania w zakresie emisji zanieczyszczeń określonych dla klasy 3 lub klasy 4 według normy PN-EN 303–5:2012.

W uchwale sejmiku województwa śląskiego wskazano, że celem wprowadzenia ograniczeń i zakazów jest zapobieżenie negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi i na środowisko. Różne terminy obowiązywania zakazów miały pozwolić na stopniowe i realne wymiany starych instalacji grzewczych.

Jakie zmiany w innych województwach?

W województwie łódzkim od 1 stycznia 2026 roku należy wymienić piece i kominki na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, których eksploatację rozpoczęto przed 1 maja 2018 r. i nie spełniają wymagań 3, 4 lub 5 klasy. Do 1 stycznia 2026 roku mieszkańcy województwa podkarpackiego, zgodnie z uchwałą antysmogową, mieli pozbyć się kotłów eksploatowanych do 5 lat od daty produkcji. Oznacza to, że muszą wymienić stare pozaklasowe kotły na węgiel i drewno (poniżej 3 lub 4 klasy wg normy PN-EN 303–5:2012), które nie spełniają żadnych norm emisyjnych. Kotły klasy 3. i 4. będą dopuszczalne do końca 2027 roku.

W województwie lubelskim wysokoemisyjne kotły węglowe 3 i 4 klasy według normy PN-EN 30–5:2012 należy wymienić do 31 grudnia 2026 roku, a w województwie świętokrzyskim od 1 lipca 2026 roku użytkować będzie można jedynie kotły spełniające wymagania ekoprojektu (Ecodesign), o ile budynek nie ma dostępu do sieci gazowej lub ciepłowniczej.

Jeśli istnieje możliwość przyłączenia budynku do sieci gazowej lub ciepłowniczej, nie będzie można użytkować kotłów na paliwo stałe w budynkach. Właściciele budynków położonych w zasięgu sieci gazowej lub ciepłowniczej będą więc musieli zrezygnować z pieców na węgiel. Obowiązek ten będzie miał podstawę prawną, nawet jeśli używane urządzenie spełnia normy ekoprojektu.

Kto przeprowadzi kontrolę?

Kontrole przestrzegania przepisów uchwał antysmogowych mogą prowadzić pracownicy urzędu miasta lub gminy, straż miejska i gminna, policja, inspekcja nadzoru budowlanego, wojewódzka inspekcja ochrony środowiska. Osoba naruszająca przepisy uchwały może być ukarana mandatem do 500 zł lub grzywną do 5 tys. zł. Udaremnianie lub utrudnianie przeprowadzenia kontroli w zakresie ochrony środowiska jest przestępstwem zagrożonym karą aresztu, zgodnie z art. 225 Kodeksu karnego.

Użytkownicy kotłów, pieców i kominków zobowiązani są do przedstawienia kontrolującym dokumentów potwierdzających, że stosowane urządzenie grzewcze spełnia wymagania uchwały. Takim potwierdzeniem może być instrukcja użytkowania, dokumentacja techniczna czy sprawozdanie z badań. Potwierdzona dokumentami powinna być także jakość stosowanych paliw, przykładowo fakturą zakupu paliwa lub świadectwem jakości. W ramach obowiązujących przepisów klient powinien otrzymać pełną informację produktową o sprzedawanym towarze, jego pochodzeniu, parametrach i cenie.

/za: portalsamorzadowy.pl/

eprasa.pl f665b9ae95

Koniec płacenia za niewykorzystane metry mieszkania

13 lutego 2026 roku wchodzi w życie nowelizacja, która ma zakończyć spory między nabywcami i deweloperami o powierzchnie sprzedawanych mieszkań i domów.

13 lutego 2026 roku wchodzi w życie ustawa z 4 grudnia 2025 roku o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Kluczowe zmiany

Nowelizacja wprowadza nowy przepis do ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, którego efektem są dwie bardzo ważne zmiany z punktu widzenia wszystkich nabywców domów i mieszkań. Bezpośrednio w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym stawia wymóg stosowania właściwej Polskiej Normy w celu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego. Wiąże także sposób wyliczenia ceny nabycia praw wynikających z umowy zawieranej w oparciu o przepisy nowelizowanej ustawy z powierzchnią użytkową nieruchomości, nie dopuszczając do stosowania innych sposobów mierzenia powierzchni niż odnosząca się do powierzchni użytkowej obliczonej zgodnie z Polską Normą.

Zmiany mają na celu ukrócenie praktyki, gdzie nabywcy płacą za metry, których nie da się realnie wykorzystać, dzięki czemu też porównanie ofert różnych deweloperów będzie ułatwione. Eksperci krytykowali nowelizację twierdząc, że nie da się wszystkich sprzedawanych mieszkań i domów jednorodzinnych objąć nowymi regulacjami, ponieważ powstanie prawny i sprzedażowy chaos.

Realne metry powierzchni użytkowej

Ustawa dodaje art. 5a do ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Wprowadzany art. 5a ustawy przesądza, że cena lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub domu jednorodzinnego będzie ustalana wyłącznie jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej i ceny za 1 m^2 tej powierzchni.

Powierzchnia użytkowa nabywanych nieruchomości ma być określana zgodnie z obowiązującą Polską Normą dotyczącą określania i obliczania wskaźników powierzchniowych kubaturowych w budownictwie. Obowiązek ten ma objąć wszystkie umowy zawierane na podstawie ustawy, co ma zapewnić jednolitość i przejrzystość praktyki handlowej.

Zawarte w ustawie rozwiązanie stanowić będzie doprecyzowanie i uszczegółowienie przepisów ustawy w zakresie określania ceny. Art. 35 ustawy (określający elementy treści umowy deweloperskiej oraz umowy dotyczącej lokalu użytkowego), art. 36 ustawy (określający treść pozostałych umów zawieranych na gruncie ustawy), a także art. 29 ustawy (dotyczący umowy rezerwacyjnej do wskazanych wyżej umów) nie zawierają szczegółowych regulacji w tym zakresie (obowiązku wyodrębnienia poszczególnych elementów ceny).

/za: prawo.pl/

Wspomnienie o Waldemarze Mazanie

Ze smutkiem zawiadamiamy, że 2 lutego br. odszedł Waldemar Mazan, wieloletni wiceprezes Konfederacji Budownictwa i Nieruchomości.

Waldemar Mazan... chłopak z Pragi, używający do końca końcówek wyrazów rodem z gwary starowarszawskiej. Kontrowersyjny, nieprzenikniony, mało skory do ustępst i kompromisów, przekonany o własnej racji i najczęściej ją miał, choć wcześniej trudno było mu ją przyznać. Dlaczego? Bo jego wypowiedzi nie nadążały za myślami, bo mówił skrótami, bo tak oczywiste wydawało mu się to, do czego próbował przekonywać interlokutorów.

Niewątpliwie wyprzedził swoje czasy. Pomysłów miał mnóstwo i potrafił je realizować, czego przykładem była – opracowana z jego inicjatywy – Sektorowa Rama Kwalifikacji w Budownictwie (pierwsza rama na polskim rynku), a później powołana przez PARP Sektorowa Rada ds. Kwalifikacji w Budownictwie.

Myślał wieloaspektowo. Szeroko postrzegał zagrożenia, więc Rada, do której powołania się przyczynił, zajmowała się tym, w czym to on dostrzegał sposób na niwelowanie zagrożeń, np. na szeroko pojętym rynku pracy. To on, by realizować cele wyznaczone przez radę i ZZ "Budowlani" utworzył Konfederację Budownictwa i Nieruchomości oraz Związek Pracodawców i Przedsiębiorców w Budownictwie. Również z jego incjatywy tematem spotkań Komisji Trójstronnej Dialogu Społecznego były problemy budownictwa i nieruchomości.

Jego bliscy koledzy mówią, że taki Waldek zdarza się raz i akurat on do zastąpienia nie jest.

Za wybitne zasługi dla rozwoju gospodarki i działalność związkową odznaczony został Krzyżem Komandorskim Orderu Odrodzenia Polski.

Nam – wydawnictwu – też pomógł, wskazując drogi, którymi warto podążać. Czasami zwyczajnie wkurzał wypowiedziami, tonem nie znoszącym sprzeciwu, wtedy protestowałam głośno, argumentując swoje odmienne stanowisko. Na początku Waldka irytowały te moje odmienne poglądy, ale z czasem burzliwa wymiana myśli i spostrzeżeń stała się naszym sposobem na komunikację, z której jednak zawsze coś wynikało.

WALDEMAR MAZAN

ur. 17.10.1938 r. – zm. 2.02.2026 r.

Waldku! Cześć Twojej pamięci!
Sabina Augustynowicz

eprasa.pl f665b9ae95

Przywrócenie spółdzielniom użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe

Ministerstwo Rozwoju i Technologii opublikowało projekt ustawy przewidujący przywrócenie użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe. Ma to być szansą na rozwój budownictwa komunalnego i społecznego w Polsce.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii opublikowało projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Proponuje przywrócić zlikwidowane w 2019 roku użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe.

Resort ocenił, że decyzja sprzed kilku lat o likwidacji tej instytucji była przedwczesna, między innymi dlatego, że użytkowanie wieczyste daje gminie gwarancję, że grunt zostanie zabudowany zgodnie z umową oddania gruntu, czyli na przykład blokami i pozwala samorządowi tę realizację inwestycji kontrolować.

Wsparcie dla społecznego budownictwa czynszowego

Projekt to odpowiedź na oczekiwania podmiotów realizujących przedsięwzięcia w ramach społecznego budownictwa czynszowego. Przywrócenie możliwości ustanawiania prawa użytkowania wieczystego także na cele mieszkaniowe ma na celu gwarancję trwałego i stabilnego tytułu prawnego do gruntów będących własnością publiczną. Dzięki temu grunty Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego będą oddawane w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe – w szczególności na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego, co zwiększy się dostępność gruntów publicznych, na których będą mogły powstać nowe bloki.

Dzięki tej zmianie rząd upatruje rozwoju budownictwa komunalnego i społecznego w Polsce, aby wesprzeć nowe inwestycje społeczne, w odniesieniu do nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, na cele społecznego budownictwa czynszowego oraz na realizację przedsięwzięć służących zaspokajaniu potrze mieszkaniowych studentów i doktorantów. Dlatego zaproponowano preferencyjną stawkę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 0,3 proc. ceny gruntu oraz pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego na poziomie nie wyższym niż 10 proc. ceny nieruchomości.

Propozycja przywrócenia ustanawiania użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe po zaledwie kilku latach od likwidacji budzi obawy ekspertów o stabilność prawa w Polsce. W ocenie ekspertów powrót do tej instytucji po tak krótkim czasie rodzi poważne wątpliwości co do spójności i przewidywalności polityki państwa, ale przede wszystkim stabilności stanowionego prawa.

Roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów dla spółdzielni

Projekt ustawy przewiduje umożliwienie spółdzielniom mieszkaniowym roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Analogiczne roszczenie będzie przysługiwało spółdzielniom mieszkaniowym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, budynki mieszkalne i korzystają z tych gruntów na podstawie innego niż własność lub użytkowanie wieczyste odpłatnego tytułu prawnego.

Ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków będzie skutkowało obowiązkiem uiszczania przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz właściciela pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, przewidziano przy tym możliwość zastosowania bonifikat.

Eksperci mają jednak wątpliwości co do tego, czy samo uwłaszczenie spółdzielni automatycznie wygeneruje istotny wzrost podaży nowych mieszkań. Podkreślają, że obecnie główne bariery inwestycyjne na rynku mieszkaniowym to nie tylko brak gruntów przeznaczonych pod taką zabudowę, zwłaszcza w dużych miastach, lecz przewlekłe procedury, niestabilność przepisów i zmienność poglądów organów, które je stosują, brak aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bardzo wysokie koszty materiałów budowlanych, robocizny i finansowania inwestycji.

Co w przypadku nieuregulowanych stanów prawnych gruntów?

Spółdzielniom mieszkaniowym posiadającym grunty o nieuregulowanym stanie prawnym będzie przysługiwało żądanie ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz nieodpłatnego przeniesienia własności położonych na nich budynków. Roszczenie to będzie przysługiwało bez względu na czas wzniesienia budynku.

W Ocenie Skutków Regulacji wskazano, że jest to odpowiedź na oczekiwania spółdzielni mieszkaniowych, które od lat występują o podjęcie działań legislacyjnych w celu uregulowania stanów prawnych gruntów zabudowanych przez nie budynkami mieszkalnymi, do których nie uzyskały dotąd trwałego tytułu prawnorzeczowego.

Problem ten dotyczy głównie Warszawy. Wśród przyczyn nieuregulowanego stanu prawnego gruntu najczęściej wskazywane były przewlekłość postępowań i roszczenia osób trzecich. Dane resortu mówią, że na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym znajduje się 711 budynków i 48 906 lokali. Liczba budynków znajdujących się w zasobach spółdzielni, usytuowanych na gruntach, do których spółdzielniom nie przysługuje trwały tytuł prawnorzeczowy, wybudowanych przed 5 grudnia 1990 roku wynosi 445, a po 5 grudnia 1990 roku – 161. Dodatkowo kilkanaście spółdzielni mieszkaniowych zgłosiło, że posiada tytuł prawny do gruntu w postaci umowy dzierżawy, a kilka wskazało, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do gruntu.

Ze względu na to, że w aktualnym stanie prawnym spółdzielnie mieszkaniowe mogą ustanawiać spółdzielcze prawa jedynie w budynkach stanowiących własność spółdzielni, współwłasność lub prawo do użytkowania wieczystego, uzyskanie prawa do użytkowania wieczystego ma zwiększyć poczucie stabilności posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w budynkach posadowionych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym oraz osób, którym takie prawo przysługuje.

/za: portalsamorzadowy.pl/

eprasa.pl f665b9ae95

ALCHIMICA® BUILDING CHEMICALS

HYPER DESMO® SYSTEM

ZŁOTY MEDAL 2026 | GOLD MEDAL 2025 | ZŁOTY MEDAL 2024 | ZŁOTY MEDAL 2022 | ZŁOTY MEDAL 2020 | ZŁOTY MEDAL 2018

Zimny dach **SRI=102**

CECHY:

- ☑ **Odporne na UV** – nie kredują się, nie odbarwiają (produkt 100% alifatyczny)
- ☑ **Najwyższa klasa trwałości** (W3 - minimum 25 lat eksploatacji)
- ☑ **Reakcja na oddziaływanie ognia** zewnętrznego Broof (t1) oraz (t4)
- ☑ **Refleksyjność** promieni słonecznych SRI=102

ZASTOSOWANIA:

- ☑ **Renowacja wyeksploatowanych pokryć dachowych** z papy, PVC, TPO/FPO, płyt warstwowych
- ☑ **Hydroizolacja nowych dachów**

Płynne jednoskładnikowe membrany poliuretanowe systemu HYPERDESMO

Alchimica Polska Sp. z o.o. | www.alchimica.com.pl | kontakt@alchimica.com.pl
Skontaktuj się z doradcą techniczno-handlowym w Twoim regionie www.alchimica.com.pl/kontakt

RYNEK MIESZKANIOWY W 2025 R.

Sabina Augustynowicz
redaktor naczelna

Polski rynek mieszkaniowy powoli dojrzewa. Coraz bardziej staje się rynkiem kupującego, który poszukuje domu/mieszkania o podwyższonym standardzie, taniego w utrzymaniu, więc bez wysokich opłat (przede wszystkim za energię cieplną), dobrze zlokalizowanego, z położonymi w pobliżu terenami rekreacyjnymi. Są jednak wskaźniki, stosowane zarówno przez GUS, jak i Eurostat, które odbiegają od średniej unijnej.

Jesteśmy na najlepszej drodze do tego, by dogonić za jakiś czas bardziej rozwinięte kraje europejskie, ale... niewiadomą pozostaje wskaźnik, dotyczący liczby pokoi, przypadających na mieszkańca. Tu odstajemy od wielu krajów unijnych, a czas wyrównywania tej różnicy jest różnie szacowany przez analityków rynkowych.

Czym gospodarują obecnie zarządcy nieruchomości?

- zasoby mieszkaniowe (domy i mieszkania) w 2025 roku zbliżyły się do 16,2 mln;
- około 434 mieszkania przypada na 1000 mieszkańców (30 lat temu na 1000 mieszkańców przypadało 300 lokali; gorzej wypadała jedynie Albania);
- w okresie styczeń–listopad 2025 r. oddano do użytkowania 184,1 tys. mieszkań, o 3,0% więcej niż w tym samym okresie 2024 r.;
- na koniec 2025 r. w budowie pozostawało ok. 838,3 tys. mieszkań;
- przeciętne mieszkanie w Polsce ma około 75,7 mkw., a na jednego mieszkańca przypada średnio 32,8 mkw. powierzchni.

Poprawia się standard mieszkań. Jak podaje Eurostat, podstawowych udogodnień (wanny lub prysznica oraz spłukiwanej toalety) nie ma już tylko 0,5% populacji naszego kraju, czyli blisko 190 tys. osób. To odsetek zbliżony lub nawet niższy niż w wielu krajach zachodnioeuropejskich, m.in. we Włoszech i Francji. Dla porównania: według danych GUS, u schyłku PRL w substandardowych warunkach mieszkało ok. 2,7 mln Polek i Polaków. Zajmowali oni 3,5 mln mieszkań (lokali i domów), czyli co trzecie mieszkanie wówczas istniejące. Zniknął też praktycznie problem mieszkań zawilgoconych.

Jednym ze wskaźników stosowanych przez Eurostat jest liczba pokoi w przeliczeniu na jednego mieszkańca danego kraju. W Polsce na każdego mieszkańca przypadało w 2024 r. ok. 1,2 pokoju (w 2005 r. – 1,0), przy średniej unijnej 1,7. Gorzej lub podobnie jest w Rumunii, na Słowacji i Łotwie.

LUKA MIESZKANIOWA PRAWDOPODOBNIE ZOSTANIE ZAPEŁNIONA W CIĄGU NAJBLIŻSZYCH KILKU LAT.

Luka mieszkaniowa – jaka?

Niechlubne wskaźniki – to skutek luki mieszkaniowej, co do głębokości której nie ma jednomyślności. Jeszcze kilka lat temu mówiło się o braku na rynku 2 mln mieszkań. Potem lukę *spłycono* do 1,4 mln i taką liczbą wielu analityków posługuje się do dzisiaj. Natomiast Alior Bank w raporcie „Co czeka polski rynek mieszkaniowy? Scenariusze rozwoju do 2040 r." przekonuje, że aby zaspokoić w Polsce podstawowy popyt na mieszkania (co najmniej jeden lokal na każde gospodarstwo domowe) brakuje nam ich około 300–400 tys. Analitycy tego banku uważają, że luka prawdopodobnie zostanie zapełniona w ciągu najbliższych kilku lat, zależnie od tempa realizacji inwestycji i zmian demograficznych. Co więcej, biorąc pod uwagę, że obecnie w budowie znajduje się ponad 800 tys. lokali można przypuszczać, że zasypywanie luki już znacząco postępuje. W ich opinii popyt na mieszkania zostanie w Polsce zaspokojony pomiędzy 2027 a 2030 r.

Trudno przewidzieć, co tak naprawdę się stanie. Proste porównanie liczby gospodarstw domowych z liczbą mieszkań dostępnych na rynku, to chyba za mało. Wielu ekspertów uważa, że należałoby uwzględnić w takim zestawieniu liczbę pustostanów, dostępnych mieszkań komunalnych i... kolejki po mieszkania socjalne, pozostające w gestii samorządów, a także mieszkania/domy o niskim standardzie i w złym stanie technicznym. Warto tu dodać, że jeżeli rocznie oddaje się do użytku *ca* 180 tys. lokali, to ostatniemu etapowi cyklu życia budynku, czyli rozbiórce poddaje się nie więcej niż 2900. Nie wiadomo jednak, ile z istniejących budynków nadaje się już tylko do rozbiórki, a jaką część można jeszcze modernizować. Nie wiem, czy o taką pełną analizę ktoś się pokusił. Nie trafiłam nigdzie na takie opracowanie.

Co z tym popytem?

Jak twierdzą eksperci – sześciokrotna redukcja stóp procentowych wpłynęła pozytywnie na zdolność kredytową kupujących, ale – zauważają – popyt na mieszkania nie osiągnął oczekiwanego poziomu. Warto przypomnieć, że Rada Polityki Pieniężnej obniżyła w 2025 r. stopy procentowe łącznie o 1,75 p.p., do poziomu 4,0 p.p. Efekt? Więcej zapytań pojawiło się w bankach i u pośredników finansowych, ale wciąż bez masowego powrotu klientów do biur sprzedaży mieszkań. Przy tym co piąty wniosek kredytowy dotyczył restrukturyzacji istniejącego zobowiązania. Z informacji udzielonych przez BIK wynika, że 18 proc. wartości ubiegłorocznej sprzedaży kredytów mieszkaniowych – to refinansowania (13 proc. w 2024 r.). Wystarczy przyjrzeć się cenom mieszkań i statystycznej zdolności kredytowej, by odpowiedzieć sobie na pytanie, dlaczego nie było spodziewanego zainteresowania zakupem mieszkań.

Regionalne różnice w cenach mieszkań są wyraźne. Zauważalny jest wzrost cen w Gdańsku (z powodu lokalizacji najnowszych inwestycji, w sąsiedztwie Zatoki Gdańskiej), stagnacja w Warszawie i spadek – w Łodzi. Komentujący to zjawisko eksperci tłumaczą zmiany nadpodażą mieszkań na rynku pierwotnym. Na potwierdzenie opinii przytaczają dane, dotyczące czasu sprzedaży, który znacząco się wydłużył: z 1–3 miesię-

eprasa.pl f665b9ae95

Miasto	II kw. 2024	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025
Warszawa	557 872 zł	629 367 zł	670 409 zł	612 601 zł	701 275 zł	645 235 zł	722 048 zł
5 największych miast	518 388 zł	539 627 zł	541 219 zł	571 404 zł	575 030 zł	561 932 zł	490 476 zł
pozostałe miasta	378 220 zł	358 408 zł	361 535 zł	375 409 zł	377 054 zł	370 095 zł	377 804 zł

Tab. Średnia kwota kredytu hipotecznego /za: Business Insider, Metrohouse/

Kredytobiorca	III kw. 2024	IV kw. 2024	I kw. 2025	II kw. 2025	III kw. 2025	IV kw. 2025
Rodzina 2+2	741 000 zł	723 000 zł	753 000 zł	770 000 zł	776 000 zł	783 000 zł
Para (nieformalny związek)	766 000 zł	763 000 zł	787 000 zł	813 000 zł	849 000 zł	906 000 zł
Singiel	474 000 zł	475 000 zł	494 000 zł	517 000 zł	558 000 zł	571 000 zł

Tab. Średnia zdolność kredytowa
Założenia: miesięczny dochód gospodarstwa domowego rodziny i pary to 12000 zł netto, singla 7500 zł netto. /za: Business Insider, Metrohouse/

Miasto	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - IV kw. 2025 r.	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań- III kw. 2025 r.	Kwartalna zmiana średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań
Warszawa	18 419 zł	18 396 zł	+0,1%
Kraków	16 717 zł	16 577 zł	+0,8%
Łódź	11 496 zł	11 239 zł	+2,3%
Wrocław	15 232 zł	15 282 zł	-0,3%
Poznań	13 938 zł	13 453 zł	+3,6%
Gdańsk	17 843 zł	17 812 zł	+0,2%

Tab. Zmiany średniej ofertowej ceny 1 mkw. nowych mieszkań w metropoliach (IV kw. 2025 r./III kw. 2025 r.)
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Rynek Pierwotny.pl /za: Business Insider, RynekPierwotny/

cy w 2024 roku do 6 miesięcy w 2025. Powód wydaje się banalny: w większości miast za przeciętne wynagrodzenie nie uda się kupić nawet 1 metra kwadratowego nowego mieszkania. W Opolu za średnią pensję można było kupić 0,9 mkw. mieszkania, w Gorzowie Wielkopolskim – 0,89 mkw. mieszkania, Rzeszowie – 0,84 mkw., Zielonej Górze – 0,79 mkw., a w Warszawie – 0,59 mkw. Ponadto, klienci, przed podjęciem decyzji życia, dokładniej analizują oferty i negocjują ceny. Szukają przede wszystkim funkcjonalnych mieszkań o metrażu 35–65 mkw., które łatwiej sfinansować kredytem i stosunkowo łatwo później odsprzedać lub wynająć. Podobnie dzieje się na rynku wtórnym, który jest jeszcze bardziej zróżnicowana regionalnie niż pierwotny. Autorzy Barometru Metrohouse i Credipass wyróżniają trzy wyraźne grupy miast. Do liderów wzrostów cen zaliczają Gdańsk, gdzie średnie ceny transakcyjne były o 5,7 proc. wyższe niż rok wcześniej. To nadal jeden z najbardziej „inwestycyjnych" rynków w kraju, z dużym udziałem zakupów pod wynajem krótko- i długoterminowy. Drugą grupę stanowią miasta stabilizacji – przede wszystkim Warszawa i Wrocław. Nominalnie ceny wciąż lekko rosną, ale dynamika wzrostu wyraźnie wyhamowała. Trzecia kategoria to *de facto* obszary korekty. W Krakowie średnie ceny spadły o 3,7 proc. r/r, a liderem spadków została Łódź z korektą sięgającą blisko 8 proc. r/r. Kluczowym powodem jest tam ogromna oferta na rynku pierwotnym – około 7 tys. mieszkań w sprzedaży – która wymusza na właścicielach lokali z rynku wtórnego dużą elastyczność cenową.

Rynek nieruchomości jest jak mapa

Pisząc o tendencjach i prognozach, warto zwrócić uwagę na społeczne aspekty, które decydują o ruchach na rynku mieszkaniowym.

Autorzy Raportu „Polska 2026" (PKO BP, Centrum Analiz) prognozują, że w najbliższej dekadzie wpływ na popyt oraz ceny nieruchomości, będą miały nie tylko stopy procentowe czy rządowe programy wsparcia, ale przede wszystkim czynniki demograficzne. Wyzwaniem jest bardzo niska dzietność – wg szacunkowych danych GUS w 2025 roku urodziło się ok. 238 tys. dzieci. W tym samym czasie odnotowano ok. 406 tys. zgonów. Można więc mówić o kryzysie demograficznym, z powodu którego deweloperzy coraz częściej kierują ofertę również do klientów zagranicznych, przygotowując komunikację w różnych językach. Wyzwaniem są także zmiany na rynku pracy, wynikające z rozwoju technologicznego oraz jakość trafiających do obrotu nieruchomości.

Przewidują również spadek zainteresowania dużymi mieszkaniami w miastach. Popyt będzie rósł na kawalerki i mieszkania dwupokojowe. Prognozują m.in., że w dużych miastach zmniejszy się popyt na klasyczne mieszkania rodzinne. Będzie to wynikać nie tylko ze zmiany struktury gospodarstw domowych (więcej singli i par bezdzietnych), ale także ruchów migracyjnych, ponieważ emigranci będą mieli znaczący udział w podtrzymaniu popytu na miejskie nieruchomości. W praktyce oznacza to, że metropolie mogą zachować wzrost liczby mieszkańców, mimo słabnącej dzietności ludności lokalnej.

Analitycy rynkowi przewidują ponadto, że w nowym modelu polskiej demografii przestrzennej, metropolie będą stanowiły rdzeń pracy i usług, natomiast życie rodzinne przeniesie się do gmin podmiejskich, które oferują dostęp do rynku pracy w miastach oraz warunki bardziej sprzyjające rodzinom (niższe ceny zakupu czy najmu, większe metraże). Wzrostowi zainteresowania nieruchomościami w podmiejskich powiatach sprzyjać też będzie rozwój sztucznej inteligencji, automatyzacja i cyfryzacja, co w znaczący sposób usprawni pracę zdalną i ograniczy konieczność codziennych dojazdów. Wzrośnie również popyt na mieszkania dla seniorów, ale tylko te w dobrych lokalizacjach, z odpowiednim wykończeniem wnętrz (np. z szerszymi drzwiami) oraz dostępem do usług publicznych i ochrony zdrowia. Analitycy prognozują, że lokale w dobrym standardzie, w dobrze skomuni-

eprasa.pl f665b9ae95

kowanych i funkcjonalnych miejscach, będą zyskiwały na wartości. Natomiast te, które wymagają kosztownego remontu, termomodernizacji oraz generują wysokie rachunki za energię, niemal znikną z rynku sprzedaży. Taki sam los spotka nieruchomości na peryferyjnej wsi (wyjątek to tzw. wsie turystyczne).

Wyrażają również opinię, że będzie się pogłębiało regionalne zróżnicowanie rynku mieszkaniowego. Zarówno popyt, jak i podaż już coraz bardziej koncentrują się w dużych miastach i tzw. „obwarzankach" – czyli przyległych do nich powiatach. Z danych demograficznych i prognoz GUS wynika, że w ciągu najbliższych 15 lat wiele regionów Polski – w szczególności Ściana Wschodnia, Pomorze Zachodnie i słabiej zurbanizowane obszary – doświadczy wyraźnej depopulacji. Tymczasem największe aglomeracje, oferujące lepsze perspektywy zawodowe i wyższe dochody nadal będą przyciągać nowych mieszkańców.

– *Rynek nieruchomości jest jak mapa. Jedne regiony pulsują życiem, inne wygaszają aktywność. W takim świecie nie wystarczy już mówić o wzrostach i spadkach cen w skali kraju – trzeba nauczyć się czytać rynek jak mapę, na której jedne regiony pulsują życiem i kapitałem, a inne stopniowo wygaszają swoją aktywność. To właśnie ta rosnąca fragmentacja staje się jedną z kluczowych cech rynku mieszkaniowego nowej dekady* – konkludują autorzy raportu.

Mniej emocji, więcej świadomych decyzji

Rok 2025 był momentem, w którym rynek nieruchomości zaczął stawać się bardziej przewidywalny. Realizm zastąpił emocje, klienci decyzje zaczęli podejmować świadomie.

W opinii ekspertów i analityków rynkowych, w ujęciu makro rynek mieszkaniowy w Polsce nadal pozostanie w fazie wzrostu, wspierany przez napływ firm międzynarodowych oraz pracowników z zagranicy, co szczególnie dotyczy dużych miast. Prawdopodobny jest przy tym nie wyższy niż kilkuprocentowy wzrost cen. Liczba ofert sprzedaży mieszkań bowiem jest obecnie bardzo wysoka, a sam ten proces wydłuża się, co wymuszać może większą chęć ze strony sprzedających do negocjacji cen.

Pogoń za króliczkiem

Koniec 2025 roku przyniósł lekkie spadki cen mieszkań. Wydawało się, że rynek się stabilizuje, ale już początek tego roku – zwykle spokojny – zaskoczył wzrostami. Przyczyną są zmiany w strukturze sprzedaży.

W największych aglomeracjach na rynek trafiły mieszkania z górnej półki, których 1 mkw. kosztuje powyżej 20 tys. złotych. Weszły bowiem do oferty mieszkania z górnej półki i średnie ceny poszybowały. Wzrosty średnich cen za metr kwadratowy odnotowano też w Krakowie, Trójmieście i Katowicach. W ofercie trójmiejskich deweloperów udział mieszkań z ceną przekraczającą 20 tys. zł za metr kwadratowy zwiększył się do 33 proc., przy jednoczesnym spadku dostępności lokali w niższych cenach, czyli 12–15 tys. za 1 mkw. Podobnie stało się w Warszawie.

Dla przeciętnego Kowalskiego zakup mieszkania pozostaje więc w sferze marzeń, a zasypywanie luki mieszkaniowej nadal będzie przypominać pogoń za króliczkiem.

ZMIENIA SIĘ DEFINICJA LUKSUSU

Sabina Augustynowicz
redaktor naczelna

Na osobną uwagę zasługuje polski rynek mieszkań premium wyceniany na ponad 3,5 miliarda zł (wzrost o 7% w 2024 r.). Ten segment – to wysoka jakość, topowe lokalizacje (Warszawa, Trójmiasto) oraz wysokie ceny, często przekraczające 60 tys. zł/mkw.

Segment ten, którym zainteresowanie okazują klienci szukający unikalności i technologii (smart home, strefa SPA), stabilnie rośnie, chociaż – jak podaje CBRE – w 2025 roku klienci wykazywali się daleko idącą ostrożnością. Potrzebowali więcej niż jeszcze kilka lat temu czasu na podjęcie decyzji zakupowej (3–6 miesięcy wobec 1–3 miesięcy), a zakupy stały się mniej emocjonalne i bardziej analityczne. Często porównywali zakup nieruchomości z innymi formami lokowania kapitału. To sprawiło, że ceny co prawda rosły, ale wolniej (4–5 proc. rocznie) i zwiększała się różnica pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną. Według danych NBP różnica ta sięga obecnie nawet 15 proc. *Notabene*, zjawisko to dotyczy nie tylko segmentu premium, ale całego rynku mieszkaniowego, w tym rynku najmu.

Deweloperzy, spełniając oczekiwania klientów, coraz częściej koncentrowali się nie tylko na architekturze i lokalizacji, ale także na komforcie życia, zdrowiu i usługach towarzyszących. Pojawiają się rozbudowane strefy wellness i spa, konsultacje z fizjoterapeutami, usługi concierge czy rozwiązania wpisujące się w koncepcję „miasta 15-minutowego". Standardem stają się aplikacje dla mieszkańców, a oferta coraz częściej uwzględnia także potrzeby właścicieli zwierząt. Tu decydują klienci, którzy coraz częściej kupują (za gotówkę) dla siebie i są w stanie zapłacić więcej za jakość i komfort życia. Mieszkania luksusowe nie są już dziś sposobem na szybki, spekulacyjny zysk. Coraz częściej mają świadczyć o prestiżu, stylu życia i długoterminowym bezpieczeństwie majątku.

Na rynku mieszkań premium dominują zamożni klienci indywidualni kupujący za gotówkę. Rośnie udział cudzoziemców – m.in. z Ukrainy, Białorusi, Bliskiego Wschodu czy Azji Zachodniej – oraz kobiet samodzielnie inwestujących w nieruchomości premium.

Klienci poszukujący mieszkań premium największy wybór mają w Warszawie, gdzie znajduje się 19 projektów z mieszkaniami o cenach przekraczających 35 tys. zł/mkw. Na drugim miejscu znajduje się Trójmiasto, z 9 takimi inwestycjami, następny jest Kraków (7) i Wrocław (3).

Jak podaje w raporcie CBRE, w tym segmencie rynku widać jednak spadek liczby nowych wniosków i pozwoleń na budowę, wynikający z ograniczonej dostępności gruntów w dużych miastach i wysokich cen działek. Deweloperzy realizują obecnie mniejszą liczbę projektów jednocześnie i ostrożniej podchodzą do kolejnych inwestycji.

eprasa.pl f665b9ae95

UNIQA

żyjmy razem lepiej

Bezpieczeństwo w budynkach wielomieszkaniowych

Poradnik prewencyjny UNIQA dla Mieszkalnictwa

Zeskanuj kod QR aby przejść do przewodnika

Zachęcamy do zapoznania się z bezpłatnym przewodnikiem

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

Zawiera wskazówki, jak odpowiednio dbać o urządzenia i instalacje znajdujące się w budynku wielomieszkaniowym i minimalizować ryzyko wystąpienia zdarzeń szkodowych.

Przewodnik to również zbiór wiedzy prawnej oraz ciekawostki i wymogi dotyczące nowoczesnych rozwiązań OZE.

uniqa.pl > zakładka **„Spółdzielnie i wspólnoty"** > kafelek **„Przewodnik prewencyjny dla mieszkalnictwa"**

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

Materiał marketingowy

eprasa.pl f665b9ae95

CZY CHODZI NAM O LIKWIDACJĘ UMOWNEGO SPOSOBU ZARZĄDU?

Seweryn Chwałek
prawnik, zarządca nieruchomości

Nieustająco trwa dyskusja nad nowelizacją przepisów ustawy o własności lokali. Emocje budzi m.in. propozycja zmiany przepisów, dotyczących art. 18 ustawy, co prowadzi do likwidacji umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a ponadto uniemożliwia wpis o wyborze zarządcy do księgi wieczystej, pozwala na wybór zarządcy w drodze uchwały zwykłej, zamiast protokołowanej notarialnie. Zarządca nie będzie więc wskazywany w umowie kupna-sprzedaży lokalu i zniknie podstawa do jasnego nadania mu statusu zarządu wspólnoty.

Projekt przewiduje likwidację umownego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a więc likwidację prawa właścicieli lokali do samodzielnego określenia w umowie zasad zarządu ich nieruchomością, które to zasady w dotychczasowej ustawie miały pierwszeństwo przed zasadami ustawowymi.

W ocenie skutków regulacji projektu czytamy: *Oznacza to uchylenie możliwości określenia sposobu zarządu w drodze zawartej przez właścicieli umowy w formie aktu notarialnego, gdyż charakter tej umowy powoduje wątpliwości dotyczące trybu i formy jej zmiany; Zastrzeżenia budzi również granica swobody właścicieli lokali w kształtowaniu umownego reżimu zarządzania wspólnotą. Istota funkcjonowania wspólnoty oraz charakter prawny przepisów zawartych w rozdziale 4 nakazuje stwierdzić, że w większości mają charakter bezwzględnie obowiązujący, których nie można wyłączyć ani zmodyfikować w drodze umowy.*

W uzasadnieniu projektu ministerstwo pisze: *Oznacza to likwidację instytucji „umowy o określeniu sposobu zarządu" (o bliżej niesprecyzowanym zakresie), a także likwidację wymogu zachowania formy notarialnej przy zawieraniu tej umowy oraz zmianie osoby zarządcy.*

Przewiduje się, iż każda wspólnota podlegać będzie w tej mierze regulacjom ustawowym, a określenie sposobu następować będzie w uchwale o powołaniu zarządcy bądź wyborze zarządu.

Umowa o sposobie zarządu jako instytucja typowa, konieczna dla zarządu nieruchomością wspólną

Rozpatrując instytucję z perspektywy filozofii prawa, ma ona znacznie większe znaczenie niż faktyczna jej implementacja w praktyce wspólnot mieszkaniowych w Polsce. Instytucja wyraża: zasadę swobody umów, prawo właścicieli do kształtowania zasad zarządu nieruchomością stanowiącą ich własność w sposób suwerenny, możliwość uzupełnienia ustawy w przypadkach, których ustawa nie jest w stanie przewidzieć. Ustawa musi posługiwać się klauzulami generalnymi, stosować otwarty tekst prawny (koncepcja *open texture*) oraz pozostawiać luz interpretacyjny, który daje sądom swobodę decyzyjną oraz pozwala uniknąć sztywności przepisów prawa, która nigdy nie prowadzi do rozwoju kultury prawnej. Te wszystkie zjawiska obserwowaliśmy na przykładzie stosowania ustawy o własności lokali od ponad trzydziestu lat. Ustawa została napisana dość ogólnie, z terminami i koncepcjami, których uczyliśmy się bardzo długo. Jedną z instytucji, którą ustawa powołała do życia jest właśnie instytucja umowy właścicieli o sposobie zarządu nieruchomością wspólną. Instytucja nawiązuje do rozwiązań w krajach anglosaskich, w których właściciele zobowiązują się do przestrzegania reguł ustalonych w danej nieruchomości (*deed of covenant*) oraz przyjmują do wiadomości trwałe ograniczenia rejestrowane w księgach wieczystych (*restrictive covenant)*. Zasady w niczym nie ograniczają prawa własności, natomiast wynoszą na wysoki poziom zasady korzystania z prawa własności.

Rzeczywiście, umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną w Polsce, w praktyce jest stosowana w bardzo ograniczonym zakresie, zazwyczaj jej postanowienia sprowadzają się do wskazania zarządcy (osoby fizycznej lub prawnej) nieruchomością wspólną. Powierzenie zarządu w formie umowy właścicieli umożliwiało natomiast właścicielom podjęcie innych ustaleń w zakresie zarządu ich nieruchomością. Trudno odmówić właścicielom takiego prawa, gdyż pozwala ono modyfikować reguły zarządu nieruchomością wspólną do potrzeb konkretnych właścicieli lub konkretnej nieruchomości. Sam fakt niskiej popularności korzystania z tego rozwiązania, nie świadczy o niskiej jakości tej instytucji, można powiedzieć, że wręcz przeciwnie. Instytucja umownego sposobu zarządu jest obecnie narzędziem dla bardzo świadomych właścicieli oraz inwestorów. Jest ambitną furtką prawną, która otwiera możliwości wypełnienia obszaru regulacji dla konkretnych przypadków, dla których zapisy ustawy będą po prostu niewystarczające lub na tyle ogólne, że doprowadzą podczas funkcjonowania wspólnoty do konfliktu między właścicielami lokali.

Likwidacja umowy o sposobie zarządu spowoduje lukę, którą wypełni Kodeks cywilny, czy tego chcemy?

Art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali wskazuje, iż ustawa ma rangę *lex specialis* wobec Kodeksu cywilnego. *W zakresie nieuregulowanym ustawą o własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.*

Przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności skonstruowany jest w identyczny sposób (w sensie wykładni i dyspozycji) jak przepis art. 207 Kodeksu cywilnego, który używa określenia „rzeczy wspólnej", podczas gdy ustawa o własności lokali posługuje się terminem „nieruchomości wspólnej". Poza tym orzecznictwo dotyczące art. 207 KC dopuszcza możliwość, iż współwłaściciele rzeczy umówią się inaczej niż wskazuje przepis o charakterze dyspozytywnym, orzecznictwo dotyczące art. 12 ust. 2 UWL uznaje ten przepis za bezwzględnie obowiązujący. Ale czy nieruchomość wspólna nie jest „rzeczą" wspólną w rozumieniu Kodeksu cywilnego? Czy brak instytucji właściwej dla nieruchomości wspólnej, jaką jest umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, nie „przeniesie" w praktyce poziomu analizy stanów faktycznych na poziom Kodeksu cywilnego? Będziemy doświadczać „rozpuszczania" dyspozycji ustawy o własności lokali w Kodeksie cywilnym, co nie jest

eprasa.pl f665b9ae95

zjawiskiem pożądanym, mając na uwadze specyfikę regulacji nieruchomości wspólnej oraz funkcjonowanie *lex specialis* w tym zakresie. Oczywiście należy pamiętać o słusznych uwagach, o braku wyraźnego charakteru umowy o sposobie zarządu, jednak instytucje można rozwijać i ulepszać, trzeba jednak najpierw dokonać jej oceny aksjologicznej.

Brak oceny aksjologicznej instytucji

Ze stosowaniem umownego sposobu zarządu w chwili, kiedy nastąpiło już wyodrębnienie lokali przez właściciela pierwotnego rzeczywiście występują problemy praktyczne. Słusznie zauważa projektodawca, iż *jeśli właściciele (w tym deweloper jako pierwotny właściciel całej nieruchomości) nie określą sposobu zarządu w umowie wyodrębnienia lokali – mogą to zrobić później w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Przepis ten jest jednak martwy. Praktycznie nie zdarza się, by właściciele lokali byli w stanie zebrać sto procent głosów, co jest wymagane do podpisania umowy w formie aktu notarialnego o określeniu sposobu zarządu.* Tutaj warto zastrzec, iż uwaga ta jest bardziej właściwa do nieruchomości dużych, kilkusetlokalowych. W nieruchomościach kilku- kilkunastu lokalowych nie jest to już tak duży problem i przepis ten nie pozostaje martwy. Jednak trudno się zgodzić z wnioskiem jaki wysnuwa projektodawca z tego faktu. Skoro przepis jest – przyjmijmy – „martwy", to ministerstwo likwiduje dobre narzędzie zamiast zastanowić się, jak spowodować by przepis martwy nie był. Zabrakło oceny aksjologicznej dotychczasowego rozwiązania. Czy uważamy, że jest dobre, aby właściciele lokali mieli możliwość suwerennego decydowania o zasadach panujących w ich nieruchomości (nawet jeśli nie bardzo korzystają z tego prawa), czy uważamy, że to dobre nie jest. Trudno przyjąć, iż projektodawca uznaje takie prawo za aksjologicznie negatywne, gdyż nie wypowiedział się w tej sprawie. Zajął pozycję utylitarną: nie korzystamy z narzędzia, więc likwidujemy. Ministerstwo uznało po prostu, że instytucja nastręcza zbyt wiele problemów, szczególnie jeśli powiążemy to z wyborem zarządcy w formie notarialnej, co ministerstwo uznaje zdecydowanie za niedobre.

ART. 207 KODEKSU CYWILNEGO UŻYWA OKREŚLENIA „RZECZY WSPÓLNEJ", A UWL TERMINU „NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA".

Pomieszanie sposobu zarządu z powierzeniem zarządu zarządcy

I tutaj zgoda. Sprowadzanie postanowień umownego sposobu zarządu wyłącznie do powierzenia zarządu nieruchomością wspólną „zatarło" nieco wagę i zamysł tej regulacji. O co innego chodziło ustawodawcy niż tylko o wybór w formie umownego sposobu zarządu – zarządcy wspólnoty. Można jednak było popracować nad rozdzieleniem tych czynności. Ustawa mogła przecież rozróżnić (i raczej należało to zrobić) umowny sposób zarządu – rozumiany jako „ustrój" wspólnoty mieszkaniowej od powołania zarządcy jako zarządu tej wspólnoty. Połączenie funkcji „ustrojowej" z aktem „wykonawczym" wyboru zarządu spowodowało, że rozumienie sposobu zarządu sprowadziło się do aktu powołania zarządcy. Ministerstwo uznało, iż samo powołanie zarządcy w formie uchwały protokołowanej notarialnie, stanowi zbyt dużą przeszkodę w jego odwołaniu. W uzasadnieniu czytamy: Likwiduje się zarazem konieczność zachowania formy notarialnej przy zmianie osoby zarządcy, co jest nieuzasadnionym

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

Wojciech Jan Konieczny

PORADNIK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI cz. 2

NOWOŚĆ!

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

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

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 f665b9ae95

art. 8 ust 2 obecne	art. 8 ust. 2 projekt zmian
Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną.	przepis uchylony
art. 18 obecnie	**art. 18 projekt zmian**
1. Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. 2. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. 2a. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. 3. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.	Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali mogą na podstawie uchwały powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną zarządcy nieruchomości.

Tab. Obecne przepisy i projektowane zmiany

obciążeniem finansowym dla wspólnoty, a uniemożliwia też podjęcie takiej uchwały z udziałem głosów oddawanych obiegiem.

Koszt uchwały protokołowanej notarialnie wynosi od 400 do 800 zł w zależności od tego, czy wspólnota składa wniosek o wpis do księgi wieczystej podmiotu sprawującego zarząd czy nie (czyli wpis sposobu zarządu). Nie jest natomiast prawdą, iż uchwały takiej nie można głosować w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wiemy, że można i to na dwa sposoby: albo osobiście – stawiając się przed notariuszem i oddając głos, albo przez pełnomocnika, któremu wystarczy udzielić zwykłego pisemnego pełnomocnictwa do oddania głosu w imieniu właściciela lokalu. Notariusz sporządza wówczas protokół końcowy z głosowania (podczas zebrania i z głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów).

Co istotne – ministerstwo, przedkładając projekt likwidacji umownego sposobu zarządu, *de facto* zaproponowało likwidację zamieszczania wpisu w księgach wieczystych o podmiocie sprawującym zarząd nieruchomością, czyli o sposobie zarządu. Pomijam dyskusję, czy obecny przepisy art. 18 nakazuje wpis do księgi wieczystej podmiotu sprawującego zarząd (czyli sposobu zarządu) czy nie. Praktyka sądów wieczystoksięgowych jest obecnie jasna: w przypadku złożenia wniosku przez właścicieli lokali lub przez notariusza o wpis w dziale III umownego sposobu zarządu w postaci wskazania podmiotu sprawującego zarząd, na podstawie umowy wyodrębnienia pierwszego lokalu lub na podstawie uchwały zaprotokołowanej notarialnie, sądy dokonują takiego wpisu. Mamy w praktyce jedyny rejestr (w przypadku złożenia wniosku o wpis), który zawiera informację o podmiocie uprawnionym do reprezentacji wspólnoty. Czy likwidacja możliwości (wg mnie obowiązku) wpisu zarządcy nieruchomości do księgi wieczystej jest kierunkiem w stronę profesjonalizacji rynku zarządzania nieruchomościami? Moim zdaniem nie jest.

Czy deweloper narzuca zarządcę?

W uzasadnieniu projektu czytamy także, że zmiana art. 18 zniesie narzuconą przez dewelopera konieczność decydowania przez właścicieli lokali o wyborze zarządcy w umowach kupna-sprzedaży lokali. Zgadzam się, że nie jest dobrą praktyką wskazywanie zarządcy w umowach kupna-sprzedaży lokali. Z dwóch powodów: umowa kupna-sprzedaży lokalu jest umową prywatną między sprzedającym i kupującym, i regulowanie w niej spraw dotyczących wszystkich właścicieli lokali nie jest dobrą praktyką. Obecne przepisy nie zabraniają powoływania zarządcy w odrębnej uchwale (czy umowie), chwilę po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej – co zawsze rekomenduję. Wspólnota ma wówczas dokument powołujący zarządcę, na podstawie którego zarządca wykazuje swoją legitymację (zamiast na podstawie prywatnych umów z danymi wrażliwymi). Jednak słowa „narzucona przez dewelopera konieczność" sugerują, iż wybór zarządcy jest „narzucany". Należy pamiętać, że wspólnota od pierwszych dni funkcjonowania, potrzebuje sprawnej reprezentacji do załatwienia bardzo wielu spraw. Deweloper, który wyodrębniając pierwszy lokal dysponuje wciąż prawie całością udziałów i tak będzie decydował o wyborze zarządcy. I trzeba powiedzieć jasno – nie ma w tym nic złego, to jest istota konstrukcji wspólnoty mieszkaniowej jako instytucji, że decydujemy udziałami. Właściciele mają narzędzia (już w chwili, kiedy dysponują powyżej 20% udziałów) na zmianę zarządcy, jeśli im nie odpowiada. Mogą to zrobić na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów – jest to procedura dość łatwa. Zmiana tego stanu (poprzez likwidację obowiązku protokołowania uchwały przez notariusza) przy jednoczesnej zmianie zasad głosowania uchwał może doprowadzić w praktyce do poważnych trudności z udokumentowaniem powołania zarządcy, co będzie miało bardzo wymierne skutki dla funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej (np. dostęp do rachunku bankowego).

Czy zarządca jest zarządem wspólnoty?

Środowisko zarządców doskonale zna problem pojawiający się w praktyce instytucji publicznych (urzędów, sądów), polegający na braku uznawania zarządcy za zarząd – jako organu wspólnoty, o którym mówi art. 20 ustawy o własności lokali. Wciąż nie do końca upowszechniła się świadomość, iż wspólnota mieszkaniowa może wybrać między dwoma modelami zarządu: albo zarząd na podstawie art. 18 (zarządca), albo zarząd na podstawie art. 20 (zarząd powołany spośród osób fizycznych). Pojawiają się wciąż w przestrzeni publicznej orzeczenia lub decyzje administracyjne uznające zarządcę wyłącznie za pełnomocnika właścicieli o niepełnej zdolności do reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej. Projekt nowelizacji art. 18. nie rozwiąże tego problemu, a wręcz go nasili. Jest okazja w tym zakresie do wzmocnienia formalnego roli zarządcy jako zarządu wspólnoty. W praktyce coraz częściej zarządca jest uznawany za zarząd, jednak wykładnia językowa ustawy o własności lokali nie pozwala wprost na wskazanie, że zarządca ma dokładnie takie uprawnienia jak zarząd, powołany na podstawie art. 20. Być może należało wprost wskazać, iż *zarządca kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali* podobnie jak określa to art. 20. Projekt nowelizacji niestety nie usunie chyba w praktyce sytuacji, kiedy wspólnota, powierzając zarząd nieruchomością wspólną zarządcy, wybiera jednocześnie zarząd wspólnoty na podstawie art. 20.

eprasa.pl f665b9ae95

KANSERWIS

RENOWACJA
NAPRAWA
USZCZELNIANIE RUR

OD WEWNĄTRZ
BEZ KUCIA I WYKOPÓW
DN32 - DN 300

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

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

SKONTAKTUJ SIĘ JUŻ DZIŚ!

INFO@KANSERWIS.PL
WWW.KANSERWIS.PL
793 999 007

eprasa.pl f665b9ae95

WSTĄPIENIE W NAJEM

Paweł Puch
prawnik

Śmierć najemcy mieszkania komunalnego to moment krytyczny, w którym prawo do dachu nad głową staje się przedmiotem ostrego sporu między bliskimi zmarłego a gminą. Choć art. 691 Kodeksu cywilnego gwarantuje określonym osobom automatyczne wstąpienie w stosunek najmu, w praktyce proces ten jest najeżony pułapkami dowodowymi. Niniejsza analiza szczegółowo zgłębia niuanse sukcesji od definicji „stałego zamieszkiwania" i ewolucji pojęcia „wspólnego pożycia", po strategię procesową w walce o uznanie praw lokatora przed sądem.

Instytucja najmu lokalu komunalnego w polskim systemie prawnym nie jest jedynie umową wzajemną w rozumieniu cywilistycznym, lecz przede wszystkim narzędziem realizacji funkcji opiekuńczej państwa. Aby zrozumieć mechanizm wstąpienia w stosunek najmu, należy najpierw zdekodować specyfikę samego zasobu gminnego. W przeciwieństwie do najmu komercyjnego, gdzie dominuje zasada *pacta sunt servanda* (łac. *umów należy dotrzymywać*) i autonomia woli stron, najem komunalny jest silnie determinowany przez przepisy o charakterze publicznoprawnym. Fundamentem jest tutaj art. 75 Konstytucji RP, który nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Gmina, realizując to zadanie, nie może kierować się chęcią zysku. Lokale te są przeznaczone dla osób, które ze względu na niskie dochody lub trudną sytuację życiową nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Ta socjalna misja sprawia, że stosunek najmu jest niezwykle trwały, a jego rozwiązanie przez wynajmującego (gminę) jest dopuszczalne tylko w ściśle określonych, drastycznych przypadkach (np. rażące wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu lub zwłoka z zapłatą czynszu przekraczająca trzy okresy płatności). Trwałość ta rodzi jednak problem w momencie śmierci najemcy. Gdyby prawo najmu wygasało bezpowrotnie, osoby bliskie, które przez dziesięciolecia budowały w danym lokalu swoje centrum życiowe, z dnia na dzień stawałyby się osobami bezdomnymi lub zajmującymi lokal bez tytułu prawnego. Z drugiej strony, nieograniczona sukcesja prowadziłaby do „dziedziczenia" przywileju taniego mieszkania przez osoby, które realnie pomocy gminy nie potrzebują. System musi zatem balansować między empatią wobec rodziny zmarłego a sprawiedliwością społeczną wobec tysięcy osób czekających w kolejkach na przydział mieszkania.

Podstawa prawna – art. 691 KC

Przepis art. 691 Kodeksu cywilnego stanowi serce analizowanego zagadnienia. Jest on normą o charakterze bezwzględnie wiążącym (*ius cogens*), co oznacza, że ani gmina w regulaminach, ani strony w umowie nie mogą go zmodyfikować na niekorzyść potencjalnych sukcesorów. Kluczowym błędem logicznym, często popełnianym przez laików, jest utożsamianie wstąpienia w najem z dziedziczeniem. W polskim prawie cywilnym prawo najmu lokalu mieszkalnego jest wyłączone z masy spadkowej. Oznacza to, że jeżeli zmarły pozostawił testament, w którym zapisał mieszkanie komunalne wnukowi, zapis ten jest bezskuteczny. Jeżeli zmarły miał długi, osoba wstępująca w najem na podstawie art. 691 k.c. nie odpowiada za nie jako **spadkobierca** choć **odpowiada za zaległości czynszowe jako dłużnik solidarny, jeśli w lokalu wówczas mieszkała**. Wstąpienie następuje ex lege (z mocy samego prawa). Wyrok sądu w tej sprawie ma charakter deklaratoryjny – potwierdza jedynie stan, który zaistniał w sekundzie śmierci najemcy.

Uprawniony do wstąpienia w najem

Ustawodawca świadomie ograniczył grupę osób uprawnionych. Jest nim więc małżonek przy czym mowa tu o małżonku, który nie był współnajemcą (jeśli oboje byli najemcami, śmierć jednego powoduje, że drugi po prostu pozostaje jedynym najemcą). Są nimi dzieci najemcy i jego współmałżonka i dotyczy to zarówno dzieci biologicznych, jak i przysposobionych. Są nimi także osoby w stosunku do których najemca miał obowiązek alimentacyjny. Musi jednak istnieć realny obowiązek alimentacyjny obciążający zmarłego wobec danej osoby (np. na mocy wyroku lub ustawy). Są nimi także osoby pozostające we wspólnym pożyciu. To najbardziej elastyczna i sporna kategoria, obejmująca partnerów życiowych (konkubentów). Warto podkreślić, że rodzeństwo, wnuki czy prawnuki są z tego katalogu wyłączone. Przez lata trwały spory, czy wnuk, który opiekował się babcią do śmierci, może zostać uznany za osobę „we wspólnym pożyciu". Sąd Najwyższy w przełomowej uchwale z 2002 roku (III CZP 26/02) stwierdził kategorycznie: nie! Relacja „wspólnego pożycia" wymaga więzi analogicznej do małżeńskiej, której między dziadkiem a wnukiem z natury rzeczy nie ma.

Stałe zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci

Samo bycie uprawnionym do wstąpienia w najem np. dzieckiem najemcy nie wystarczy. Drugim, znacznie trudniejszym do udowodnienia warunkiem, jest stałe zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci. To tutaj rozgrywa się 90% sporów sądowych z gminami. Sądy przyjmują, że stałe zamieszkiwanie to koncentracja aktywności życiowej w danym lokalu. Nie chodzi o bywanie u rodzica w weekendy czy pomaganie w zakupach. Osoba ta musi tam: przechowywać swoje rzeczy osobiste, przyjmować gości i korespondencję, zaspokajać potrzeby bytowe (sen, higiena, posiłki), mieć zamiar stałego pobytu (*animus*). Gminy często argumentują: „Skoro pan był zameldowany gdzie indziej, to znaczy, że pan tu nie mieszkał". Jest to argumentacja prawnie wadliwa. Meldunek to jedynie kategoria administracyjna, rejestracja faktu, a nie dowód na istnienie prawa. Można mieszkać w lokalu komunalnym przez 20 lat bez meldunku i skutecznie wstąpić w stosunek najmu. I odwrotnie – posiadanie meldunku w lokalu przy faktycznym mieszkaniu w innym mieście (np. u partnera) dyskwalifikuje kandydata na najemcę. Sądy są świadome realiów współczesnego życia. Pobyt w szpitalu, sanatorium, a nawet czasowa praca za granicą (jeśli lokal nadal pozostaje „bazą", do której się wraca i za którą płaci się rachunki) nie przerywają stałego zamiesz-

eprasa.pl f665b9ae95

kiwania. Decydujące jest to, czy w momencie śmierci najemcy więź z lokalem była realna, czy tylko formalna.

Udowodnienie swoich praw do lokalu

Gdy gmina odmawia uznania wstąpienia w najem jedyną drogą jest powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego. W takich procesach „królem dowodów" są zeznania świadków, najczęściej sąsiadów. To oni mogą potwierdzić, czy widywali daną osobę na klatce schodowej rano, gdy wychodziła do pracy, czy widzieli ją robiącą zakupy, wynoszącą śmieci. Sąd analizuje również dowody z dokumentów: rachunki za telefon, wyciągi z bankomatów w okolicy, adresy podawane w bankach czy u pracodawcy. Jeśli gmina wykaże, że w lokalu zużycie wody było na poziomie jednej osoby (starszej pani), a teraz syn twierdzi, że mieszkał tam z nią, jest to silny argument przeciwko niemu. Gminy dysponują coraz lepszymi narzędziami weryfikacji. Korzystają z wywiadów środowiskowych przeprowadzanych przez zarządców budynków, weryfikują deklaracje o wysokości opłat za śmieci (tzw. ustawa śmieciowa) oraz sprawdzają, czy dana osoba nie posiada innego tytułu prawnego do lokalu w tej samej miejscowości. Posiadanie innego mieszkania co prawda nie wyklucza wstąpienia w najem z mocy art. 691 KC, ale daje gminie natychmiastową podstawę do wypowiedzenia tak nabytego najmu.

WSTĄPIENIE W STOSUNEK NAJMU TO PROCES PEŁEN PUŁAPEK PRAWNYCH.

Ewolucja pojęcia „wspólnego pożycia" i prawa osób LGBT+

Przez dekady pojęcie „wspólnego pożycia" interpretowano tradycyjnie. Przełom nastąpił pod wpływem orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (sprawa Kozak przeciwko Polsce). Obecnie nie ulega wątpliwości, że partner jednopłciowy, który mieszkał ze zmarłym najemcą, ma pełne prawo do wstąpienia w stosunek najmu. To rozszerzenie interpretacyjne jest wyrazem ewolucji społeczeństwa i prawa, które chroni faktyczne więzi rodzinne, a nie tylko te sformalizowane. Sąd Najwyższy potwierdził, że wspólne pożycie to „szczególnego rodzaju więź emocjonalna, fizyczna i gospodarcza". Co ciekawe, w nowszym orzecznictwie dopuszcza się nawet sytuacje, w których więź fizyczna ustała (np. ze względu na wiek lub chorobę), ale pozostałe filary (wspólne prowadzenie domu, opieka, miłość) przetrwały.

Podsumowanie

Wstąpienie w stosunek najmu to proces pełen pułapek prawnych. Osoba, która liczy na sukcesję, powinna zadbać o dowody swojego zamieszkiwania jeszcze za życia najemcy. Po śmierci najemcy należy niezwłocznie zawiadomić gminę i złożyć wniosek o potwierdzenie wstąpienia. Kluczowe jest nieprzerwane płacenie czynszu. Nawet jeśli gmina wystawia rachunki na nazwisko osoby zmarłej, sukcesor powinien je opłacać, dopisując na przelewie swoje dane. Należy pamiętać, że posiadanie własnego mieszkania w tym samym lub sąsiednim powiecie czyni walkę o lokal komunalny niemal bezcelową w dłuższej perspektywie. Instytucja ta, choć restrykcyjna, pozostaje ostatnim szańcem ochrony dla tysięcy lokatorów, chroniąc ich przed traumą eksmisji po stracie bliskiej osoby. Każda sprawa wymaga jednak indywidualnego podejścia, gdyż w prawie lokatorskim „diabeł tkwi w szczegółach" stanu faktycznego.

Wojciech Jan Konieczny

PORADNIK ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI CZ. I

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

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

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 f665b9ae95

NOWE PRZEPISY O BUDOWLACH OCHRONNYCH (CZ. II)

mgr Eugenia Śleszyńska

W ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej prawodawca obliguje do informowania obywateli o potencjalnych i aktualnych zagrożeniach. Wskazuje ponadto odpowiedzialnych za realizację zadań związanych z ochroną ludności i organizacją miejsc schronienia. Między innymi o historii, eksploatacji a także inwentaryzacji budowli obronnych w kraju pisaliśmy w I części artykułu.[1]

Kogo ma chronić ustawa, kto jest jej adresatem? Warto tu przeanalizować art. 4 ustawy, który mówi o przygotowaniu ludności w sytuacji wystąpienia zagrożenia, o informowaniu obywateli o potencjalnych i aktualnych zagrożeniach mających wpływ na ich bezpieczeństwo, o edukowaniu ludności w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej, o instruowaniu ich o zasadach zabezpieczenia przed zagrożeniem i postępowania w sytuacjach zagrożenia. Dylemat jest taki, czy chodzi o całą ludność zamieszkałą w kraju, czy wyłącznie o obywateli polskich (co jest pojęciem węższym). Art. 2 ustawy z 2.04.2009 r. o obywatelstwie polskim stanowi „Obywatelami polskimi są osoby, które posiadają obywatelstwo polskie na podstawie dotychczasowych przepisów". Jest to niewątpliwie niedomówienie ustawodawcy, ale może rodzić wątpliwości.

Kolejna sprawa dotyczy odpowiedzialności za wykonanie ustawowych zadań ochrony ludności.

Zadania związane z ochroną ludności ustawa powierza:

- w myśl art. 9 ust. 1 – organom administracji terytorialnej, które w czasie wojny stają się organami obrony cywilnej (m.in. wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta, wojewoda), a zatem jest to administracja terytorialna. Nie wiadomo jednak, czym kierowano się zaliczając do takich organów ministra ds. wewnętrznych;
- podmiotami ochrony ludności, w rozumieniu art. 17, stają się: PSP, inspekcje ustawowe, organy nadzoru budowlanego, wyznaczone agencje i instytuty, PGW Wody Polskie, PGL Lasy Państwowe, centra powiadamiania ratunkowego, jednostki organizacyjne pomocy społecznej, NFZ i podmioty lecznicze, podmioty dóbr kultury, jednostki PCK, służba ASAR, morska służba SAR, służby i podmioty ratownictwa górniczego, podmioty wyznaczone np. spółki z udziałem SP, podmioty podległe MON. Według ustawy zasadniczej – samorząd terytorialny jest formą ustrojową zdecentralizowanej administracji publicznej, wykonującą przydzielone mu w drodze ustawy zadania własne na własną odpowiedzialność", również w zakresie ochrony ludności.

Kto jest odpowiedzialny za zapewnienie miejsc schronienia ludności, w tym za utrzymanie budowli ochronnych?

Według ustawy odpowiada za to właściciel lub zarządca budowli ochronnej. Ustawa nie definiuje tych pojęć, ale zapewne chodzi o właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego w rozumieniu art. 61 Prawa budowlanego. Przypomnijmy, że zarządca obiektu budowlanego to nie to samo co zarządca nieruchomości w rozumieniu art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Właściciel i zarządca budowli ochronnej, według **art. 96** ustawy, ma:

- zapewniać utrzymanie budowli ochronnej w należytym stanie technicznym;
- udostępniać taką budowlę na cele ochrony ludności na polecenie odpowiedniego organu;
- współdziałać w przygotowaniu takiej budowli ochronnej do użycia;
- wyznaczyć kierownika budowli ochronnej.

Ustawa zastrzega, że w czasie gdy taka budowla ochronna nie jest użytkowana na cele ustawowe, jej właściciel oraz zarządca może wykorzystywać ją zgodnie z przeznaczeniem. Dodano jednak, że musi zagwarantować spełnienie wymagań na potrzeby funkcji ochronnej, poprzez utrzymywanie w sprawności urządzeń technicznych.

Kto to sprawdzi? Przygotowanie budowli ochronnej do użycia obejmuje sprawdzenie stanu technicznego budowli jako takiej i znajdujących się w niej urządzeń oraz przygotowanie na przyjęcie osób. Dokona tego organ ochrony ludności, np. wójt, burmistrz, prezydent, przy współudziale właściciela lub zarządcy takiej budowli ochronnej.

Zasady udostępniania budowli ochronnych w sytuacjach zagrożenia określono w art. 97 ustawy. W przypadku przewidywanego wystąpienia klęski żywiołowej, wprowadzenia stanu nadzwyczajnego lub w czasie wojny właściwy organ ochrony ludności może polecić właścicielowi lub zarządcy budowli ochronnej jej udostępnienie, co trzeba wykonać niezwłocznie.

Udostępniając budowlę ochronną, właściciel lub zarządca takiej budowli musi zaprzestać wykorzystywania jej na cele niezwiązane z tą ochroną, chyba że dalsze wykorzystywanie nieruchomości nie utrudnia spełnienia funkcji budowli ochronnej.

I tu, w art. 97 ustawy pojawia się kolejna niekonsekwencja lub niedomówienie prawodawcy. Czym innym jest bowiem zaprzestanie **wykorzystywania nieruchomości** a czym innym jest zaprzestanie **wykorzystywania budowli na takiej nieruchomości**. Według ustawy, po ustaniu przesłanek do udostępnienia budowli ochronnej, właściwy organ ochrony ludności odwoła to polecenie, informując o tym właściciela lub zarządcę budowli ochronnej. Odbywa się to w formie przewidzianej w przepisach KPA.

[1] Budowa i eksploatacja schronów i MDS-ów – nowe przepisy i nowe zadania oraz ich adresat – część I [w:] „Administrator" nr 11/2025. s. 13

BIEŻĄCA OBSŁUGA BUDOWLI OCHRONNEJ

Czynności wynikające z bieżącej obsługi budowli ochronnej w okresie gotowości do użycia wykonuje się w sposób zgodny z zasadami wiedzy technicznej oraz z dokumentacją techniczno-ruchową i instrukcjami obsługi urządzeń znajdujących się na wyposażeniu budowli ochronnej, opracowanymi przez ich producentów, a zatem jak stanowi art. 5 ust. 2 PB.

eprasa.pl f665b9ae95

Wyznaczenie osoby odpowiedzialnej za udostępnienie budowli ochronnej

Właściciel lub zarządca budowli ochronnej ma wyznaczyć osobę odpowiedzialną za jej udostępnienie i przekazać informację o tym, wraz z danymi kontaktowymi, właściwemu organowi ochrony ludności. Jest to obowiązek z mocy prawa. Jeżeli tenże nie wyznaczył kierownika budowli ochronnej, wówczas z mocy prawa kierownikiem takiej budowli staje się właściciel lub zarządca budowli. I to on właśnie ma zapewniać „prawidłową eksploatację i porządek w obrębie budowli ochronnej" i może też w ramach ustawowych uprawnień wydawać polecenia określonego zachowania osobom przebywającym w budowli ochronnej, np. użytkownikom, najemcom, itp. Jest to tak ważna funkcja, że ustawa nadała mu rangę funkcjonariusza publicznego. Oczywiście, tylko w czasie wykonywania swoich obowiązków korzysta z ochrony przewidzianej w Kodeksie karnym.

Ustawa przewidziała, że w sytuacji przygotowania do użycia budowli ochronnej dla ponad 120 osób, organ ochrony ludności zapewnia personel do jej obsługi.

Warunki techniczne użytkowania budowli ochronnych

Budowlę ochronną użytkować należy w sposób zapewniający:

- zachowanie bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- utrzymanie należytego stanu technicznego, w tym płaszczyzn ochrony i hermetyzacji;
- prawidłowe funkcjonowanie znajdujących się w niej instalacji i urządzeń;
- utrzymanie odpowiedniego stanu higieniczno-sanitarnego;
- nieograniczanie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami – w przypadku budowli ochronnych dostępnych dla tych osób.

Budowlę ochronną wyposaża się w urządzenia:

- do wykrywania i pomiaru stężeń tlenku węgla oraz dwutlenku węgla w powietrzu – sygnalizatory elektroniczne;
- do pomiaru temperatury i wilgotności powietrza – higrograf z termometrem;
- do nasłuchu komunikatów o zagrożeniach w ramach systemu powiadamiania, ostrzegania i alarmowania o zagrożeniach, także z obowiązkiem utrzymania w stanie należytym.

promocja

ADMINISTRATOR I MENEDŻER Nieruchomości

ZAMÓW „ADMINISTRATORA" I OTRZYMAJ GRATIS*

AIMON CURRENDA

Każdy, kto zamówi teraz prenumeratę na rok 2025/2026 otrzyma gratis dostęp do AIMONa – nowoczesnego systemu informacji prawnej opartego na rozwiązaniach AI.

* Subskrypcja i pełny dostęp do maja 2026 r. gratis po wyrażeniu zgody na wysyłkę informacji handlowej Currenda – Aimon; promocja trwa do wyczerpania tokenów.

> ZAMÓW PRENUMERATĘ:

- półroczną w cenie 290zł
- roczną w cenie 360zł
- dwuletnią w cenie 620zł

> PRZEDŁUŻ PRENUMERATĘ:

acartailler@medium.media.pl
prenumerata@medium.media.pl

eprasa.pl f665b9ae95

Ponadto, budowla ochronna w zależności od przeznaczenia i kategorii odporności, może być wyposażona w urządzenia kontrolno-pomiarowe, jak:
- manometry różnicowe;
- przyrządy dozymetryczne;
- przyrządy rozpoznania chemicznego lub sygnalizatory skażeń chemicznych.

Rozporządzenie wykonawcze do ustawy określa wymagania dotyczące stosowanych w budowlach ochronnych urządzeń kontrolno-pomiarowych, służących do wykrywania i pomiaru skażeń.

Rozporządzenie wykonawcze określa również warunki użytkowania budowli ochronnych w czasie:
- tzw. normalnym, nie używanym do celów ochrony ludności,
- gotowości do celów ochrony.

W okresie, w którym budowla ochronna nie jest używana do ochrony ludności, zwanym dalej „normalnym okresem", zapewnia się stałe przewietrzanie pomieszczeń w sposób grawitacyjny lub wentylacji mechanicznej, z utrzymywaniem wilgotności względnej powietrza nie większej niż 80%, z wyjątkiem tych budowli ochronnych, w których jest to wykluczone.

W budowli ochronnej o podwójnej funkcji dopuszcza się, aby część elementów układu filtrowentylacyjnego, w tym filtry i filtropochłaniacze, oraz inne materiały eksploatacyjne do urządzeń, których okres użyteczności po rozpakowaniu jest krótki w normalnych warunkach lub które należy przechowywać w fabrycznych opakowaniach, były przechowywane w budowli ochronnej w miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i były przygotowane do montażu w ramach czynności obejmujących przygotowanie budowli ochronnej do użycia.

Uwaga! W budowli ochronnej niedopuszczalny jest demontaż:
- podejść i poziomów instalacji niezbędnych do odtworzenia funkcji budowli ochronnej podczas przygotowania budowli ochronnej do użycia, w tym czerpni powietrza i przewodów doprowadzających powietrze z zewnątrz;
- elementów wyjść zapasowych, w tym naziemnych kominków oraz wyłazów;
- elementów płaszczyzny ochrony i płaszczyzny hermetyzacji, w tym zamknięć ochronnych, zamknięć hermetycznych, wywiewnych klap schronowych oraz automatycznych zaworów przeciwwybuchowych.

W budowli ochronnej strefy techniczne oraz komunikacyjne mogą być uznane za przestrzenie o ograniczonym dostępie przeznaczonym dla personelu wyznaczonego do nadzoru lub obsługi budowli ochronnej. Strefy te oznacza się wówczas znakiem informacyjnym według wzoru rozporządzenia.

Podczas przebywania osób w budowli takiej w okresie ochrony niedopuszczalne jest stosowanie:
- elementów wyposażenia i wystroju wnętrz z palnych tworzyw sztucznych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne, w tym materiałów takich jak polichlorek winylu oraz pianki poliuretanowe – z wyjątkiem miejsc do siedzenia lub spania;
- sufitów podwieszanych i podłóg podniesionych nad instalacjami elektrycznymi;
- instalacji i urządzeń gazowych;
- zbiorników z gazami palnymi.

W czasie ochrony liczba osób przebywających w budowli ochronnej jest odpowiednia do pojemności tej budowli.

TRWAŁE ZAMKNIĘCIE BUDOWLI

W celu zabezpieczenia budowli ochronnej przed dewastacją i kradzieżami oraz dostępem osób postronnych zaopatruje się ją w trwałe zamknięcia. Przepisu nie stosuje się do budowli ochronnej o podwójnej funkcji, która w normalnym okresie jest użytkowana.

Bieżąca obsługa

Bieżąca obsługa budowli ochronnej w okresie gotowości do użycia odbywa się nie rzadziej niż raz w miesiącu, a w pozostałych przypadkach – stosownie do potrzeb.

Jej zakres obejmuje:
- sprawdzenie stanu technicznego elementów budowli ochronnej i jej wyposażenia, a także kwalifikowanie ich do wymiany lub remontu;
- okresowe uruchamianie urządzeń, pomiary temperatury i wilgotności, sprawdzenie stanu higieniczno- sanitarnego oraz wentylacji;
- prowadzenie książki obsługi urządzeń – w przypadku budowli ochronnej utrzymywanej w gotowości eksploatacyjnej.

Konserwacja budowli ochronnej odbywa się stosownie do potrzeb i obejmuje czynności utrzymania należytego stanu technicznego, niewpływające na zmianę jej parametrów technicznych, w szczególności:
- zabezpieczenie elementów budowlanych, instalacji i urządzeń oraz sprzętu przed nadmiernym zużyciem i korozją;
- wykonanie drobnych napraw i usunięcie usterek;
- wymianę okresową elementów instalacji i urządzeń zgodnie z instrukcjami obsługi i z dokumentacją techniczno-ruchową.

Oznaczenie budowli

Budowlę ochronną oznacza się międzynarodowym znakiem rozpoznawczym obrony cywilnej według wzoru, który jest określony w załączniku nr 11 do rozporządzenia. Znak ten umieszcza się w przypadku:
- budowli – w widocznym miejscu w pobliżu wejścia lub wjazdu;
- budynków, w których znajdują się budowle ochronne – w widocznym miejscu na ścianie frontowej, z prawej strony głównego wejścia, na wysokości górnej krawędzi drzwi wejściowych lub powyżej, w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od nich, oraz przy drzwiach wejściowych prowadzących bezpośrednio do budowli ochronnej, a także nad bramą lub innym otworem wykorzystywanym jako droga dojazdowa do budowli ochronnej lub obok bramy lub takiego otworu.

Budowlę ochronną oznacza się znakiem bezpieczeństwa E02, zgodnie z PN, uwzględniającą barwy i znaki bezpieczeństwa w oznaczeniach „SCHRON" lub „UKRYCIE", w zależności od rodzaju budowli ochronnej. Znak ten umieszcza się na zewnątrz budowli, zgodnie z wymaganiami dotyczącymi sposobu oznakowania.

Terytorialne organy ochrony ludności mają obowiązek sprawdzania przygotowania budowli ochronnych do użycia, zgodnie z rozporządzeniem MSWiA z dnia 1 lipca 2025 r. w sprawie sposobu przygotowania obiektu zbiorowej ochrony do użycia, szczegółowych warunków eksploatacji budowli ochronnych, zapewnienia porządku w ich obrębie oraz ich niezbędnego wyposażenia.

eprasa.pl f665b9ae95

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DEWELOPERA ZA NIETERMINOWOŚĆ

– jest ważna uchwała Sądu Najwyższego

Adam Rusiłowicz

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

Nieterminowość w realizacji inwestycji deweloperskich jest zjawiskiem występującym powszechnie. Decydując się na zakup nieruchomości, nabywcę interesuje przede wszystkim: cena, lokalizacja, powierzchnia i termin, w którym będzie się mógł do nowego domu wprowadzić.

W związku z tym deweloperzy stoją przed nie lada wyzwaniem, z jednej strony mają świadomość, że niewybudowanie w terminie może generować niezadowolenie i roszczenia nabywców, z drugiej strony przedstawienie w umowie zbyt odległego terminu wydania kluczy zniechęca potencjalnych klientów.

Z tego powodu margines czasu na realizację inwestycji zazwyczaj jest niewielki, a jeśli już noga się powinie, deweloperzy stosują różne zabiegi, aby odpowiedzialność ograniczyć.

Jednym ze sposobów na ograniczenie odpowiedzialności za nieterminowość jest zastrzeżenie już w umowie deweloperskiej rażąco niskiej kary umownej.

Zastrzeżenie w umowie rażąco niskiej kary umownej

Przykładowo, deweloper postanawia, że co prawda nabywcy należy się 60 zł dziennie za opóźnienie, ale nie więcej niż konkretna kwota – np. 2% ceny. Wyobraźmy sobie teraz, że te 2% ceny osiągnięte jest po 100 dniach opóźnienia, a deweloper w sumie opóźnił się 600 dni. W takim wypadku 500 dni opóźnienia było zupełnie bezkarne, co więcej nabywca przez ten czas tracił, ponieważ nawet te 2% zmniejszyła realnie inflacja. Na szczęście takie ograniczenia w umowach jest dosyć łatwo kwestionować. Są to tak zwane „klauzule niedozwolone", które nie wywierają skutków prawnych. Traktujemy je tak, jakby ich nie było i liczymy karę umowną od początku do końca opóźnienia.

A co w sytuacji, kiedy nawet liczona bez ograniczenia kara umowna jest niższa od kosztów, które nabywca poniósł w związku z opóźnieniem? Przykładowo płacił wysoki czynsz za najem, wyższe raty kredytu, a może magazynował meble.

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, jeżeli w umowie zastrzeżono karę umowną za jakieś zdarzenie (np. nieterminowe wydanie lokalu), to nie można za to samo zdarzenie domagać się odszkodowania (zwrotu poniesionych kosztów). Wyjątkiem jest sytuacja, w której wprost w umowie napisano, że kontrahent może domagać się odszkodowania przekraczającego karę umowną (art. 484 par. 1 Kodeksu cywilnego).

Konsument ma prawo domagać się odszkodowania od dewelopera ponad karę umowną

Jednakże zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego zasady te nie powinny obowiązywać konsumentów. Przynajmniej nie w każdym wypadku. W uchwale z 31 października 2025 r. (sygn. akt III CZP 22/25) SN stwierdził, że konsument powinien mieć możliwość domagania się odszkodowania od dewelopera ponad karę umowną, nawet wtedy, kiedy nie zostało to przewidziane w umowie:

„1. W razie wątpliwości postanowienie umowy deweloperskiej, zastrzegające na rzecz konsumenta karę umowną za każdy dzień zwłoki w zawarciu umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, które nie przewiduje uprawnienia konsumenta do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej (art. 484 §2 zdanie drugie KC), uważa się za niedozwolone postanowienie umowne.

2. Postanowienie, o którym mowa w punkcie 1, jest niedozwolone w szczególności wtedy, gdy kara umowna została zastrzeżona w rażąco niskiej wysokości".

Innymi słowy, jeżeli w umowie deweloperskiej zastrzeżona jest prosta kara umowna, bez prawa do domagania się odszkodowania przewyższającego tą karę, to domniemuje się, iż jest to klauzula abuzywna a konsument może domagać się odszkodowania.

Nie jest to pogląd zupełnie nowy, natomiast ma istotne znaczenie praktyczne już z tego tylko faktu, że został wyrażony wprost w uchwale Sądu Najwyższego.

Łatwość powołania się na tę uchwałę może pomóc w sporach wielu konsumentom, dla których kary umowne nie rekompensują poniesionych strat.

Tym bardziej, że przynajmniej z doświadczenia autora, kary umowne zastrzegane przez deweloperów od czasu obowiązywania nowej ustawy deweloperskiej[1] są niższe niż wcześniej. Wynika to zapewne z faktu, że o ile poprzednia ustawa nakładała na deweloperów po prostu obowiązek zastrzegania kar umownych, o tyle nowa ustawa określa ich minimalną wysokość, równą odsetkom zastrzeżonym na rzecz dewelopera. Z powodu faktu, że nabywcy rzadko opóźniają się z płatnościami, deweloperzy zastrzegają na swoją rzecz niskie odsetki i to otwiera im możliwość, zgodną z przepisami, do zastrzegania niskich kar umownych należących się nabywcom.

Mając na względzie cytowaną uchwałę, taka praktyka nie będzie już zabezpieczać dewelopera przed dalej posuniętymi roszczeniami. Nabywcy powinni zaś pamiętać, że aby skutecznie domagać się odszkodowania, należy odpowiednio zabezpieczyć dowody, w szczególności dot. kosztów, które ponieśli z uwagi na nieterminowość dewelopera, a których by nie ponieśli, gdyby budowa zakończyła się w terminie.

Poza tym, domagając się odszkodowania, istotne jest, czy deweloper ponowi winę za nieterminowość. Wina ta jest domniemana, ale deweloper może dowodzić wystąpienia przesłanek „ekskulpacyjnych", czyli takich, które wyłączają jego winę – jak siła wyższa, czy wina podmiotów, za które nie odpowiada.

[1] Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695 z późn. zm.).

eprasa.pl f665b9ae95

SPRAWDZONA HYDROIZOLACJA Z CANADA SYSTEMS !

Zmienne warunki atmosferyczne – deszcze, przymrozki, skoki temperatury pomiędzy dniem a nocą – stanowią poważne wyzwanie dla konstrukcji dachowych i tarasowych. W szczególności dachy płaskie, lekkie konstrukcje wentylowane, tarasy nad pomieszczeniami użytkowymi, a także powierzchnie pod instalacje fotowoltaiczne wymagają hydroizolacji, która łączy trwałość, elastyczność i odporność na pracę konstrukcji. W tym kontekście rozwiązaniem staje się produkt **Flex Rubber MS**.

Zastosowania – dachy płaskie i tarasy wentylowane

Produkt **Flex Rubber MS** został zaprojektowany z myślą o dwóch głównych obszarach zastosowania:

- Dachy płaskie lub o lekkim nachyleniu – przykładowo pokrycia z papy termozgrzewalnej, betonu, płyty warstwowej, płyty OSB czy konstrukcji z pianą PUR.
- Tarasy wentylowane – konstrukcje z wykończeniem w postaci desek tarasowych lub płytek na podstawkach, gdzie istotna jest szczelność, trwałość i odporność na zmienne warunki pogodowe.

Korzyści dla wykonawcy, projektanta i inwestora

Z punktu widzenia trzech grup odbiorców – wykonawców, projektantów i inwestorów – **Flex Rubber MS** oferuje liczne korzyści:

- Uproszczona technologia aplikacji – wałek, pędzel lub natrysk; możliwość pracy w niskich temperaturach i na lekko wilgotnym podłożu, brak konieczności skuwania starego pokrycia, szybki czas realizacji.
- Membrana bezspoinowa, bardzo dobra przyczepność, elastyczność i kompatybilność z różnymi podłożami. Możliwość zastosowania w konstrukcjach wentylowanych tarasów oraz dachów absorbujących ruchy.
- Trwałość i niezawodność systemu, odporność na jesienne warunki atmosferyczne (opady, przymrozki), możliwość aplikacji w sezonie późniejszym – co daje elastyczność harmonogramu budowy lub remontu.
- W przypadku dachów z PV – dodatkowa oszczędność i zwiększenie efektywności instalacji dzięki właściwościom refleksyjnym.

Przewaga systemów membran płynnych nad tradycyjnymi rozwiązaniami

W porównaniu do pokryć tradycyjnych (papy bitumiczne, membrany PVC, EPDM), system płynny **Flex Rubber MS** oferuje szereg przewag:

- Brak łączeń/spoin (redukcja miejsc przecieków)
- Elastyczność i adaptacja do ruchów konstrukcji (mniejsze ryzyko pęknięć)
- Szybsza aplikacja (możliwość aplikacji bez skuwania czy wymiany starego pokrycia)
- Aplikacja na lekko wilgotnym podłożu (większa elastyczność harmonogramu)
- Jasny kolor = lepsze właściwości termorefleksyjne (przy dachach z PV)
- Odporność na warunki pogodowe, UV, stojącą wodę (kluczowa w okresie jesiennym i zimowym)

MS NOW – Innowacyjne zabezpieczenie detali dachowych!

Wyjątkowe właściwości i zalety: Jedną z największych zalet **MS NOW** jest jego wzmocnienie włóknami, dzięki nim nie trzeba stosować siatki technicznej w newralgicznych miejscach co przyspiesza pracę. Dodatkowo odporność na ekstremalne warunki atmosferyczne. Membrana jest w pełni odporna na działanie wody stojącej, mrozu, promieniowania UV oraz wysokich temperatur dochodzących do +80 °C. Utrzymuje swoją elastyczność nawet w bardzo niskich temperaturach, sięgających -40 °C, co gwarantuje jej trwałość przez cały rok.
Ponadto, **MS NOW** tworzy powłokę paroprzepuszczalną, co pozwala na "oddychanie" konstrukcji i zapobiega gromadzeniu się wilgoci pod powierzchnią.

Produkt charakteryzuje się wysokim współczynnikiem odbicia energii słonecznej, co przyczynia się do obniżenia temperatury na powierzchni dachu i poprawy efektywności energetycznej budynku.

CANADA SYSTEMS ®

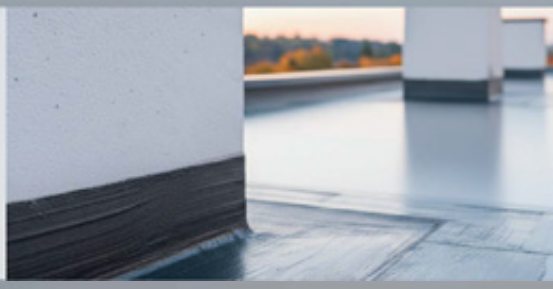
eprasa.pl f665b9ae95

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 f665b9ae95

NARUSZENIE DANYCH OSOBOWYCH A MONITORING W ALTANIE ŚMIETNIKOWEJ

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

NSA[1] wyjaśnił, że dla osiągnięcia celu w postaci egzekwowania segregacji odpadów, nie jest niezbędne przetwarzanie danych osobowych w drodze rejestracji obrazu z altan śmietnikowych.

Członek spółdzielni mieszkaniowej wniósł do prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (UODO) skargę na nieprawidłowości w procesie przetwarzania jego danych osobowych oraz danych osobowych jego małoletnich dzieci przez spółdzielnię mieszkaniową za pomocą systemu monitoringu wizyjnego zainstalowanego w altanie śmietnikowej, znajdującej się w zasobach spółdzielni.

Decyzją wydaną w sprawie, prezes UODO orzekł **(w punkcie pierwszym)** o nakazaniu spółdzielni usunięcia danych osobowych wnioskodawcy w zakresie jego wizerunku z nagrań zarejestrowanych przez system monitoringu wizyjnego zainstalowany w altanie śmietnikowej znajdującej się w zasobach spółdzielni, jak też **(w punkcie drugim)** nakazał spółdzielni zaprzestania pozyskiwania danych osobowych wnioskodawcy za pomocą systemu monitoringu wizyjnego zainstalowanego w altanie śmietnikowej, znajdującej się w zasobach spółdzielni. W pozostałym zakresie postępowanie zostało zaś umorzone.

Jak wyjaśnił to prezes UODO, w rozpoznawanej sprawie nie można było uznać, aby potrzeba wyegzekwowania poprawnej segregacji odpadów, w tym w szczególności względy finansowe, które stały się główną przyczyną montażu monitoringu wizyjnego w altanach śmietnikowych znajdujących się w zasobach spółdzielni, miały charakter nadrzędny wobec podstawowych praw i wolności osób, których dane dotyczą, jakim niewątpliwie jest prawo do prywatności i ochrony wizerunku. Mając powyższe na uwadze organ ocenił, że art. 6 ust. 1 lit. f RODO[2] nie stanowi podstawy prawnej przetwarzania przez spółdzielnię danych osobowych wnioskodawcy, pozyskiwanych za pomocą systemu monitoringu wizyjnego zainstalowanego w altanie śmietnikowej. Ponadto, żadna z pozostałych przesłanek określonych w art. 6 ust. 1 RODO nie znajdowała w rozpoznawanej sprawie zastosowania do przetwarzania przedmiotowych danych wnioskodawcy.

W konsekwencji prezes UODO uznał, że spółdzielnia, przetwarzając dane osobowe wnioskodawcy pozyskane za pomocą monitoringu wizyjnego zainstalowanego w altanie śmietnikowej, przetwarzała dane osobowe wnioskodawcy z naruszeniem art. 6 ust. 1 RODO. Za zasadne organ uznał zatem skorzystanie z instrumentu o charakterze naprawczym przewidzianego w art. 58 ust. 2 lit. c i lit. d RODO.

Jednocześnie jednak organ stwierdził, że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynikało, aby doszło do przetwarzania danych osobowych również dzieci wnioskodawcy. Wnioskodawca nie przedstawił natomiast dowodów, które jednoznacznie wskazywałyby, aby do takiego przetwarzania doszło. W związku z powyższym ustaleniem Prezes UODO uznał, iż postępowanie w tym zakresie było bezprzedmiotowe i w tej części je umorzył.

Postępowanie przed wojewódzkim sądem administracyjnym

Od decyzji Prezesa UODO skargę do właściwego miejscowo sądu administracyjnego wniosła spółdzielnia mieszkaniowa. W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej oddalenie.

Po rozpoznaniu sprawy, WSA wyrokiem[3] uchylił zaskarżoną decyzję. Uwzględniając skargę sąd administracyjny I instancji wskazał, że w chwili merytorycznego orzekania w sprawie, pozostawało w toku – wszczęte również z inicjatywny wnioskodawcy – postępowanie karne dotyczące nakazania usunięcia jego danych osobowych z nagrań zarejestrowanych przez system monitoringu wizyjnego, które to nagrania mogły stanowić dowód w postępowaniu karnym. Tak więc, w tym już zakresie stanowisko organu nie mogło się ostać w porządku prawnym. WSA uchylił więc zaskarżoną decyzję w jej pierwszym punkcie, jako zmierzającą do usunięcia dowodów, potrzebnych do prowadzonego przez sąd karny postępowania. Usunięcie danych osobowych wnioskodawcy z nagrań decyzją prezesa UODO, podczas toczącego się postępowania karnego, w którym nagranie to było dowodem, nie mogło zostać bowiem zaakceptowane w prawidłowo działającym państwie prawa.

Z analogicznych przyczyn WSA uchylił zaskarżoną decyzję także w jej drugim punkcie, mając na uwadze, że między stronami toczyły się w dalszym ciągu spory, również o charakterze cywilnoprawnym. Tak więc, wykonanie punktu drugiego zaskarżonej decyzji uniemożliwiłoby spółdzielni posługiwanie się dowodami w kolejnych, ewentualnych i już wytoczonych postępowaniach sądowych oraz unicestwiłoby czynności, zmierzające do wszczęcia postępowań.

Niezależnie od powyższego, WSA za w pełni zrozumiały i racjonalny uznał zarzut skargi, że **w sprawie występowała nadrzędność interesu społecznego i publicznego, dotyczącego ochrony środowiska nad prawami i wolnościami uczestnika postępowania (wnioskodawcy).** Nie do zaakceptowania był więc pogląd, że ochrona praw i wolności wnioskodawcy powodowała, że wszyscy mieszkający w zasobach spółdzielni mieszkaniowej (tj. ok. 3255 osób) mieliby ponosić wyższe opłaty za zagospodarowanie odpadami komunalnymi oraz w dalszej perspektywie, poprzez brak dbałości o środowisko cała społeczność miałaby ponosić skutki tych działań i byłaby zmuszona ponosić konsekwencje braku dbałości o środowisko.

Doświadczenie życiowe WSA pozwalało jednocześnie przyjąć za trafny również ten zarzut skargi, że ciężar finansowy zagospodarowania odpadów wytworzonych przez osoby świadomie nieprawidłowo segregujące odpady lub w ogóle niedokonujące segregacji (mimo złożenia deklaracji o segregowaniu odpadów), zostaje przerzucony na pozostałych mieszkańców miasta, w tym członków spółdzielni mieszkaniowej. Podwyższanie opłat obciąża wszystkich

[1] por. wyr. NSA z dnia 14 stycznia 2026 r., sygn. akt III OSK 147/23

[2] rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 127 z 23.05.2018, str. 2 ze zm.) – dalej: „RODO"

[3] por. wyr. WSA w Warszawie z dnia 5 października 2022 r., sygn. akt II SA/Wa 3724/21

eprasa.pl f665b9ae95

członków spółdzielni mieszkaniowej, a spółdzielnia jako zarządca jest zobowiązana temu przeciwdziałać.

Zdaniem WSA spółdzielnia wykazała więc, że wystąpiły przesłanki pozwalające na przetwarzanie danych osobowych poprzez rejestrowanie wizerunku wnioskodawcy za pomocą monitoringu wizyjnego zainstalowanego w altanie śmietnikowej, tj. zgodnie z art. 6 ust. 1 lit.f RODO, oraz że przetwarzanie danych osobowych w w/w sposób było niezbędne do realizacji celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora. Dla realizacji celu, wynikającego z tak rozumianego interesu administratora, przetwarzanie musi być (i było) niezbędne.

Z uwzględnieniem powyższych rozważań, WSA uznał jednoznacznie, że zainstalowanie systemu monitoringu wizyjnego w okolicznościach faktycznych sprawy było nie tylko odpowiednie i niezbędne, ale wręcz konieczne do osiągnięcia ww celów. Sąd administracyjny I instancji w pełni podzielił więc zarzut skargi, że ochrona danych osobowych, na podstawie obowiązujących przepisów, nie powinna być oderwana od przepisów służących ochronie innych wartości. Dlatego należało wyeliminować z porządku prawnego również punkt drugi zaskarżonej decyzji, nakazujący spółdzielni zaprzestanie pozyskiwania danych osobowych wnioskodawcy za pomocą systemu monitoringu wizyjnego, zainstalowanego w altanie śmietnikowej, znajdującej się w zasobach spółdzielni.

Konkludując, pozyskiwanie danych wnioskodawcy było usprawiedliwione okolicznościami faktycznymi sprawy i znajdowało oparcie w treści art. 6 ust. 1 lit. f RODO.

Skarga kasacyjna

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wywiódł Prezes UODO, zaskarżając go w całości. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i rozpoznanie skargi w przypadku uznania, że istota sprawy jest dostatecznie wyjaśniona, ewentualnie zaś o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także o rozpoznanie skargi kasacyjnej na rozprawie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania na rzecz organu według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W ocenie Prezesa UODO, sąd administracyjny I instancji nie wskazał naruszenia jakich przepisów prawa materialnego lub innych naruszeń przepisów postępowania dopuścić się miał prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, poprzestając jedynie na poparciu argumentacji spółdzielni. Również – w ocenie prezesa UODO – WSA błędnie przyjął, że w rozpoznawanej sprawie spółdzielnia legitymowała się podstawą prawną do przetwarzania danych osobowych uczestnika postępowania, pozyskiwanych za pomocą systemu monitoringu wizyjnego zainstalowanego w altanie śmietnikowej, znajdującej się w zasobach spółdzielni, jak też, że dane te mogła przetwarzać na przyszłość, na wypadek przyszłych i ewentualnych sporów.

Niezależnie od powyższego, skargę kasacyjną wywiódł również wnioskodawca. W jego ocenie, WSA błędnie uznał, że decyzja prezesa UODO nie może zostać wykonana ze względu na toczące się spory pomiędzy stronami, w tym również o charakterze cywilnoprawnym, co z kolei uniemożliwiałoby posługiwanie się dowodami w kolejnych, ewentualnych i już toczących się postępowaniach sądowych oraz unicestwiłoby czynności zmierzające do wszczęcia postępowań w sytuacji, gdy nie można było uznać za zasadne gromadzenie danych osobowych z powołaniem się na czysto hipotetyczne przyszłe zdarzenia, które to mogą być podstawą postępowań cywilnych pomiędzy stronami lub/i karnych, ewentualnie innych, które mogą mieć miejsce.

Zdaniem wnioskodawcy, twierdzenie spółdzielni, że ciężar ponoszenia wyższych opłat związanych z nieprawidłowym segregowaniem odpadów przez mieszkańców, miałby zostać wyeliminowany przez zainstalowanie monitoringu, pozostawały w sprawie nieudowodnione. W skardze kasacyjnej wnioskodawca powołał i uzasadnił także inne zarzuty skierowane przeciwko rozstrzygnięciu sądu administracyjnego.

W odpowiedzi na obie skargi kasacyjne spółdzielnia wniosła o ich oddalenie oraz zasądzenie od skarżących kasacyjnie kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego

Po rozpoznaniu obu skarg kasacyjnych, NSA wyrokiem uchylił zaskarżony wyrok i oddalił skargi, uznając, iż nie zasługiwały one na uwzględnienie.

Jak przypomniał NSA, skarżący kasacyjnie zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie, zarówno przepisów prawa materialnego, jak też przepisów postępowania. W takiej sytuacji, co do zasady, jako pierwsze podlegają rozpatrzeniu zarzuty naruszenia przepisów postępowania, gdyż weryfikacja prawidłowości wykładni przepisów prawa materialnego dokonanej przez sąd administracyjny I instancji jest możliwa jedynie w przypadku stwierdzenia braku uchybień natury procesowej, mogących mieć istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia. W rozpoznawanej sprawie kolejność ta musiała jednak zostać odwrócona, gdyż zarzuty naruszenia prawa materialnego były najdalej idące. Ich istota sprowadzała się bowiem do zakwestionowania istnienia w rozpoznawanej sprawie podstaw prawnych przetwarzania danych osobowych na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO. Rozstrzygnięcie tego zagadnienia prawnego miało więc znaczenie przesądzające dla rozpoznawanej sprawy i dla oceny prawnej pozostałych zarzutów.

Jak zauważył NSA, na wstępie należało odnieść się zatem do samej kwestii podstawy prawnej przetwarzania danych w rozpoznawanej sprawie. Z pisemnego uzasadnienia wyroku WSA wynikało zaś, że sąd administracyjny I instancji prowadził analizę kilku podstaw przetwarzania danych osobowych w postaci obrazu zarejestrowanego w śmietniku zarządzanym przez spółdzielnię, czyli przepisów art. 6 ust. 1 lit. c, e i f RODO. Interpretacja całości uzasadnienia wydanego wyroku pozwalała jednak przyjąć, iż WSA – jako podstawę przetwarzania danych osobowych – przyjął ostatecznie przepis art. 6 ust. 1 lit. f RODO. Administrator przetwarzający dane osobowe musi zaś legitymizować się przynajmniej jedną z przesłanek legalizujących przetwarzanie danych, określonych w art. 6 ust. 1 lit. od „a" do „f" RODO.

Już w toku postępowania nadzorczego prowadzonego przez prezesa UODO obowiązkiem administratora jest wskazanie podstawy prawnej przetwarzania określonych danych osobowych, co administrator uczynił wskazując podstawę z art. 6 ust. 1 lit. f RODO. W ten sposób doszło więc do wytyczenia granic normatywnych prowadzonego postępowania, których modyfikacja na etapie postępowania sądowo-administracyjnego była prawnie niedopuszczalna (co wynika z istoty kontroli sądowo-administracyjnej). Wyjaśnienie tej kwestii było niezbędne, gdyż w skardze kasacyjnej organu oraz skardze kasacyjnej uczestnika, wskazywano również na naruszenie przepisów art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO. Przetwarzanie danych osobowych w rozpoznawanej sprawie miało zaś miejsce wyłącznie na podstawie, wynikającej z art. 6 ust. 1 lit. f RODO, stąd też inne podstawy legalizujące nie były stosowane, a zatem nie mogło dojść do naruszenia przepisów art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO, co czyniło zarzuty obu skarg kasacyjnych naruszenia tych przepisów prawa materialnego, nieuzasadnionymi.

NSA nie podzielił stanowiska WSA, że prezes UODO w rozpoznawanej sprawie naruszył przepisy prawa materialnego, tj. art. 6 ust. 1 lit. f RODO, co uzasadniać miało uchylenie punktu pierwszego i drugiego poddanej kontroli decyzji.

eprasa.pl f665b9ae95

Zauważyć należy, iż zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO, przetwarzanie jest zgodne z prawem wyłącznie w przypadkach, gdy spełniony jest co najmniej jeden z warunków określonych w tym przepisie, m.in. przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora lub przez stronę trzecią, z wyjątkiem sytuacji, w których nadrzędny charakter wobec tych interesów mają interesy lub podstawowe prawa i wolności osoby, której dane dotyczą, wymagające ochrony danych osobowych, w szczególności gdy osoba, której dane dotyczą, jest dzieckiem. Akapit pierwszy lit. f nie ma zastosowania do przetwarzania, którego dokonują organy publiczne w ramach realizacji swoich zadań.

Jak zwrócił wobec tego uwagę NSA, **zastosowanie art. 6 ust. 1 lit. f RODO jest więc uzasadnione, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:**

- **po stronie administratora istnieją cele, dla osiągnięcia których przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne,**
- **cele te wynikają z „prawnie uzasadnionych interesów" realizowanych przez administratora,**
- **„prawnie uzasadnione interesy" realizowane przez administratora mają charakter nadrzędny wobec interesów lub podstawowych praw i wolności osoby, której dotyczą przetwarzane dane[4].**

Poprzez „cel", dla którego osiągnięcia przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne, należy rozumieć stan rzeczy, układ rzeczywistości, do którego dąży administrator poprzez przetwarzanie danych osobowych. Z kolei, „niezbędność" przetwarzania danych osobowych do osiągnięcia obranego przez administratora celu sprowadza się do ustalenia, czy bez tego przetwarzania nie da się go zrealizować. Chodzi więc o wykazanie logicznie uzasadnionego i weryfikowalnego związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy przetwarzaniem danych osobowych a realizacją stanu rzeczy, do którego dąży administrator. Związek ten musi wskazywać na niezbędność przetwarzania danych osobowych. Na gruncie semantyki języka polskiego „niezbędne" jest to, bez czego nie możemy się obejść. Wyrażenie to odróżnić należy więc od słowa „konieczne", oznaczającego, że czegoś nie możemy uniknąć, choćbyśmy tego nie potrzebowali i nie chcieli.

Ustalenie „niezbędności" przetwarzania danych osobowych dla celów administratora musi opierać się na przesłankach konkretnych, uwzględniających możliwie najszersze spektrum uwarunkowań jego realizacji[5]. Przetwarzanie danych osobowych na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO wymaga zatem od administratora wykazania, że jest to „niezbędne", a zatem i „konieczne" z uwagi na charakter celu, okoliczności faktyczne i prawne jego realizacji oraz relacje podmiotowe pomiędzy administratorem a osobą, której te dane dotyczą. Zgodnie z zasadą rozliczalności (art. 5 ust. 2 RODO) administrator będzie musiał wykazać tutaj, że zarówno zakres, jak i sposób przetwarzania danych osobowych jest adekwatny do obranego przez niego celu i warunków jego realizacji – zasady ograniczonego celu przetwarzania (art. 5 ust. 1 lit. b RODO) i zasady minimalizacji przetwarzania danych (art. 5 ust. 1 lit. c RODO).

W rozpoznawanej sprawie administrator (spółdzielnia) wskazał cele, które zamierza osiągnąć przetwarzając dane osobowe i stosując system monitoringu wizyjnego, zainstalowany w altanie śmietnikowej. Spółdzielnia wyjaśniła bowiem na piśmie, że przetwarzanie danych osobowych służy egzekwowaniu prawidłowej segregacji odpadów. Cele te były wypracowane na posiedzeniu zarządu spółdzielni, na którym podjęto decyzję o zamontowaniu monitoringu wizyjnego w altanach śmietnikowych na terenach zarządzanych przez spółdzielnię, w celu wychwycenia nieprawidłowości w procesie segregacji odpadów. Decyzja ta została podjęta w skutek inicjatyw oddolnych mieszkańców, którzy na walnych zebraniach członków zgłaszali wnioski w tym zakresie. Inicjatywy te miały również podłoże finansowe, gdyż w związku z decyzjami burmistrza, spółdzielnia musiała zapłacić wysoką opłatę śmieciową za brak segregacji odpadów, która w ostatecznym rozrachunku obciążała wszystkich mieszkańców nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię.

Kolejnym warunkiem przetwarzania danych osobowych na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO – jak podkreślił to NSA – jest ustalenie czy cel, dla osiągnięcia którego przetwarzanie to jest niezbędne „wynika z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora (lub przez stronę trzecią)". Desygnatami „prawnie uzasadnionych interesów administratora" nie są wyłącznie te interesy, które ściśle wiążą się z realizacją praw i obowiązków wynikających z przepisów prawa, a zatem interesy prawne sensu stricto. Takie wąskie rozumienie tego pojęcia prowadziłoby bowiem do częściowego zdublowania przesłanki przetwarzania danych osobowych z art. 6 ust. 1 lit. f z przesłanką określoną w art. 6 ust. 1 lit. c RODO. Przepis art. 6 ust. 1 lit. c RODO legitymizuje już bowiem przetwarzanie danych osobowych, jeżeli „jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze". Przez prawnie uzasadniony interes administratora należy rozumieć interes prawnie dopuszczony, niesprzeczny z porządkiem prawnym, czyli interes mieszczący się w ramach porządku prawnego. Do prawnie uzasadnionych interesów administratora danych osobowych prawodawca unijny odwołał się w motywie 47 preambuły RODO, w którym stwierdził, że taki prawnie uzasadniony interes może istnieć np. wtedy, gdy zachodzi istotny i odpowiedni rodzaj powiązania między osobą, której dane dotyczą, a administratorem, na przykład gdy osoba, której dane dotyczą, jest klientem administratora lub działa na jego rzecz. Aby stwierdzić istnienie prawnie uzasadnionego interesu, należałoby więc w każdym przypadku przeprowadzić dokładną ocenę, w tym ocenę tego, czy w czasie i w kontekście, w którym zbierane są dane osobowe, osoba, której dane dotyczą, ma rozsądne przesłanki by spodziewać się, że może nastąpić przetwarzanie danych w tym celu.

Treść motywu 47 preambuły RODO nie wskazuje więc konkretnie, jakie warunki powinny zostać spełnione, aby można było stwierdzić, że administrator przetwarza dane osobowe zgodnie ze swoimi prawnie uzasadnionymi interesami. Podano jedynie przykładowo, iż może chodzić o szczególnego rodzaju relację pomiędzy administratorem a osobą, której dane są przetwarzane. W każdym konkretny układzie należy rozstrzygnąć, czy treść i charakter tej relacji w sposób rozsądny uzasadnia takie przetwarzanie w określonym zakresie i czasie.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem NSA na gruncie rozpoznawanej sprawy cele przetwarzania danych wynikały z „prawnie uzasadnionych interesów" realizowanych przez administratora, gdyż spółdzielnia de facto pośredniczyła w pobieraniu na rzecz gminy opłat za gospodarowanie opadami w wysokości zróżnicowanej w zależności od tego, czy odpady komunalne są zbierane w sposób selektywny czy też nie. W celu ustalenia prawidłowej wysokości opłaty i tym samym potwierdzenia deklaracji mieszkańców o selektywnej zbiórce odpadów, tj. segregowaniu odpadów, konieczne było ustalenie stanu faktycznego w tym zakresie.

Z uwzględnieniem przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, uznać należało więc, że administrator miał obowiązek podawania w deklaracjach dotyczących odpadów kierowanych do organu gminy prawdziwych i rzeczywistych danych,

[4] por. wyr. NSA z dnia 5 lutego 2025 r., sygn. akt III OSK 6553/21

[5] por. wyr. NSA z dnia 20 lutego 2024 r., sygn. akt III OSK 2700/22

eprasa.pl f665b9ae95

co umożliwiał mu monitoring wizyjny altan śmietnikowych, gdyż w przeciwnym wypadku, tj. w razie uzasadnionych wątpliwości co do danych zawartych w deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wójt, burmistrz lub prezydent miasta określiłby, w drodze decyzji, wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, biorąc pod uwagę dostępne dane właściwe dla wybranej przez radę gminy metody, a w przypadku ich braku – uzasadnione szacunki.

Powyższe prowadzić musiało tym samym do wniosku, iż obowiązujące przepisy prawa pozwalają na wyodrębnienie „prawnie uzasadnionych interesów" spółdzielni, jako pewnych interesów znajdujących uzasadnienie w treści obowiązującego porządku prawnego, z których możliwe jest wywiedzenie celów jakie zamierzała osiągnąć spółdzielnia.

Naczelny Sąd Administracyjny stanął jednak na stanowisku, iż dla osiągnięcia celu w postaci egzekwowania segregacji odpadów, nie było niezbędne przetwarzanie danych osobowych w drodze rejestracji obrazu z altan śmietnikowych. Ocena przesłanki niezbędność, o której mowa w art. 6 ust. 1 lit. f RODO – jako cechy czegoś, co jest nieodzowne, konieczne, bez czego nie da się obejść, co musi istnieć lub być zrobione, bo bez tego nie może funkcjonować, co jest potrzebne do życia, utrzymania, działania, osiągnięcia założonego celu – musi być bowiem zawsze dokonywana na gruncie okoliczności faktycznych skonkretyzowanej sprawy sądowo-administracyjnej oraz stanu otoczenia administracji publicznej konkretyzowanego temporalnie i przestrzennie.

Mając na uwadze, że brak realizacji obowiązku segregacji przez jednego lub część mieszkańców wiąże się w razie stwierdzenia tego faktu przez właściwy organ z nałożeniem na zarządcę nieruchomości opłaty dodatkowej, której ciężar ekonomiczny jest następnie przenoszony na wszystkich mieszkańców, to **w istniejących realiach technicznych współczesnego świata istnieją alternatywne – względem rejestracji obrazu z altan śmietnikowych – sposoby egzekwowania i ustalania, którzy mieszkańcy dokonują segregacji opadów, a którzy ten obowiązek naruszają oraz czy poszczególni mieszkańcy umieszczają właściwe rodzaje odpadów w odpowiednich kubłach, kontenerach lub pojemnikach na nie przeznaczonych**. Środki te są powszechnie dostępne, a koszty ich pozyskania nie są wygórowane względem codziennie ponoszonych kosztów zakupu zwykłych worków na śmieci. Są zatem współcześnie dostępne techniczne możliwości identyfikacji odpadów komunalnych wytwarzanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych po ich wrzuceniu do kontenerów przeznaczonych na śmieci. Jednym z nich jest np. wydawanie zindywidualizowanych worków na śmieci przypisanych do konkretnego lokalu mieszkalnego, co umożliwia następczą kontrolę realizacji zadeklarowanego obowiązku segregacji śmieci przez każdego z właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Uwzględniając zatem aktualny stan rozwoju cywilizacyjnego, powszechnie dostępne możliwości techniczne, jak i racjonalność kosztów skorzystania z nich, NSA stanął na stanowisku, iż przetwarzanie danych osobowych przez rejestrację obrazu z altan śmietnikowych nie jest „niezbędnym" – w rozumieniu art. 6 ust. 1 lit. f RODO – sposobem do osiągnięcia celów, wynikających z prawnie uzasadnionych interesów spółdzielni w postaci egzekwowania prawidłowej segregacji odpadów przez właścicieli lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.

Stwierdzenie braku przesłanki „niezbędności" przetwarzania danych osobowych było już zatem wystarczające dla rozpoznania poddanej kontroli NSA sprawy sądowo-administracyjnej. **Zdaniem więc NSA, na gruncie rozpoznawanej sprawy, w tym całokształtu jej okoliczności faktycznych „prawnie uzasadnione interesy" realizowane przez administratora danych osobowych nie miały charakteru nadrzędnego wobec interesów lub podstawowych praw i wolności osoby, której dotyczyło ich przetwarzane.** Przepis art. 6 ust. 1 lit. f RODO umożliwia co prawda wkroczenie w sferę podstawowych praw i wolności jednostki, lecz tylko wtedy, gdy prawnie uzasadnione interesy realizowane przez administratora mają charakter nadrzędny wobec interesów lub podstawowych praw i wolności osoby, której dotyczą przetwarzane dane.

Interpretacja obowiązujących przepisów w świetle stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy prowadziła zatem do wniosku, że **przetwarzanie danych osobowych jednostki**, polegające na rejestracji obrazu w przestrzeni wspólnej dla mieszkańców budynków wielorodzinnych, która nie jest przestrzenią ani stricte prywatną, ani stricte publiczną, nie mogło odbywać się na podstawie art. 6 ust. 1 lit f RODO, nawet jeśli było to niezbędne, czyli nieodzowne dla realizacji celów w postaci prawidłowej segregacji odpadów komunalnych, gdyż wolność jednostki i jej prawo do prywatności są nadrzędne względem prawnie uzasadnionych interesów administratora danych osobowych. Na gruncie rozpoznawanej sprawy **przetwarzanie danych osobowych osób fizycznych, polegające na rejestracji ich wizerunków, a w ten sposób ich zachowań w wiatach śmietnikowych oddanych do dyspozycji właścicieli mieszkań w budynkach wielorodzinnych nie było więc niezbędne do osiągnięcia celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów administratora w rozumieniu art. 6 ust. 1 lit. f RODO.** Osiągnięcie celu w postaci egzekwowania prawidłowej segregacji odpadów komunalnych przez właścicieli mieszkań w budynkach wielorodzinnych było bowiem możliwe w drodze środków alternatywnych względem przetwarzania ich danych osobowych.

Ponadto – jak podkreślił to NSA – nawet gdyby przyjąć spełnienie przesłanki „niezbędności", ważenie podstawowego konstytucyjnego prawa jednostki do ochrony swojej prywatności z uzasadnionym interesem administratora w postaci ponoszenia dodatkowych opłat śmieciowych prowadzić powinno i tak do wniosku, iż **prywatność osoby będąca emanacją jej wolności, a w ten sposób wyrazem godności człowieka, jest wartością istotniejszą niż prawnie uzasadnione interesy administratora, sprowadzające się do stworzenia narzędzia do unikania dodatkowych obciążeń finansowe ponoszone przez administratora.** Powszechnie wiadomym jest, iż wysokość opłat śmieciowych ma co prawda określoną wartość ekonomiczną, lecz ich wysokość nie jest taka, aby uzasadniała ograniczanie wolności człowieka. Swoboda jednostki, brak obserwacji i rejestracji jej wizerunku i zachowań w przestrzeni wspólnej dla wszystkich mieszkańców budynku wielorodzinnego są wartościami nadrzędnymi względem prawnie uzasadnionych interesów administratora danych osobowych, gdyż zapewniają sferę wolności jednostki w miejscach wspólnych dla danej wspólnoty. Zapewniają jej komfort i swobodę zachowania w miejscach innych niż ściśle prywatne, a w ten sposób stwarzają warunki do realizacji naturalnej dla osoby ludzkiej wolności. Wolność osoby ludzkiej jest zaś jej przymiotem, a zarazem jej potrzebą, która może być ograniczana wyłącznie w sytuacjach niebanalnych. Ograniczanie wolności człowieka wymaga natomiast rygorystycznego dochowania wymogów proporcjonalności, które w rozpoznawanej sprawie w sposób skrajny nie zostały zachowane. Dla realizacji dość prozaicznego celu, w sprawie zastosowano bowiem środki ograniczające prawa i wolności definiujące istotę osoby ludzkiej.

Na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego, **brak było zatem przesłanki legalizacji przetwarzania danych osobowych, polegającego na rejestracji (nagrywaniu) wizerunków i zachowań osób fizycznych przebywających w wiatach śmietnikowych w celu egzekwowania obowiązku segregacji odpadów komunalnych.**

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

eprasa.pl f665b9ae95

WPŁYW PODATKU KATASTRALNEGO NA SPÓŁDZIELNIE I WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

dr Maciej Kamiński

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

W ostatnich miesiącach do debaty publicznej za pośrednictwem zapowiedzi legislacyjnej Lewicy powrócił temat wprowadzenia w Polsce podatku katastralnego. Z uwagi na wysoką wrażliwość społeczną propozycja ta odbiła się szerokim echem i wywołała lawinę komentarzy, z których zdecydowana większość odnosiła się do perspektywy indywidualnych właścicieli nieruchomości. Niniejszą publikacją chciałbym zwrócić uwagę na inny – równie istotny z perspektywy zarządców nieruchomości – aspekt potencjalnych skutków wprowadzenia tego podatku i sytuację spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Jakkolwiek wprowadzenie podatku katastralnego, o którym mówi się w Polsce już blisko 30 lat wydaje się mało realne ze względu na szeroki wachlarz czynników – od infrastrukturalnych, na woli politycznej kończąc – to warto podkreślić, że może stanowić on jedną z najbardziej fundamentalnych zmian strukturalnych, jaką jest potencjalne przejście z obecnego modelu opodatkowania opartego na powierzchni na system ad valorem, znany powszechnie jako podatek katastralny. Dla zarządców nieruchomości, odpowiedzialnych za stabilność finansową oraz techniczne utrzymanie ogromnych zasobów mieszkaniowych, debata ta nie jest jedynie teoretycznym rozważaniem ekonomicznym, lecz realnym wyzwaniem operacyjnym, które może całkowicie przedefiniować mechanizmy rozliczeń, windykacji oraz planowania inwestycyjnego. Obecna konstrukcja fiskalna podatku od nieruchomości opiera się na prostym przeliczeniu metrów kwadratowych powierzchni użytkowej, co w świetle dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości w ostatnich trzech dekadach staje się rozwiązaniem coraz mniej adekwatnym i sprawiedliwym. Zarządca, działający w imieniu wspólnoty czy spółdzielni, musi postrzegać podatek katastralny nie tylko jako dodatkowy koszt, ale jako skomplikowany instrument polityki mieszkaniowej, który niesie ze sobą zarówno obietnicę zwiększenia dochodów samorządów na infrastrukturę lokalną, jak i ryzyko gwałtownego wzrostu zadłużenia lokatorów. Na wstępie niniejszego artykułu chciałbym poczynić zastrzeżenie, że przedstawione tutaj rozważania stanowią tylko jeden z wielu możliwych wariantów implementacji podatku katastralnego i jego następstw. W celu zobrazowania jak najszerszego spektrum potencjalnych skutków dla zarządców, spółdzielni oraz wspólnot w przeprowadzonej analizie nie uwzględniono prawdopodobnych do wprowadzenia mechanizmów łagodzących skutki podatku katastralnego (działań osłonowych, wyłączeń).

Architektura obecnego systemu i geneza dążeń reformatorskich

W aktualnym stanie prawnym, który według oficjalnych zapewnień Ministerstwa Finansów ma pozostać stabilny przynajmniej do końca 2026 roku, podatek od nieruchomości w Polsce ma charakter kwotowy i ryczałtowy. System ten cechuje się wysoką przewidywalnością, ale i głęboką asymetrią ekonomiczną, ponieważ właściciel skromnego mieszkania w zdegradowanej kamienicy w małym mieście płaci nominalnie taką samą stawkę za metr kwadratowy, co posiadacz luksusowego apartamentu w prestiżowej lokalizacji w centrum Warszawy czy Krakowa. Stawki te są corocznie waloryzowane o wskaźnik inflacji, a rady gmin ustalają ich ostateczną wysokość w granicach limitów wyznaczanych przez resort finansów. Analiza stawek podatku od nieruchomości wskazuje na umiarkowaną progresję, która jednak w żaden sposób nie nadąża za wzrostem wartości rynkowej nieruchomości, szczególnie w dużych aglomeracjach. To właśnie to oderwanie od realiów rynkowych staje się głównym argumentem instytucji takich jak Międzynarodowy Fundusz Walutowy czy OECD, które regularnie postulują wprowadzenie w Polsce podatku katastralnego. Eksperci wskazują, że obecny system jest słabym wskaźnikiem zamożności i zdolności płatniczej podatników, ponieważ nie uwzględnia lokalizacji, standardu wykończenia czy dostępu do infrastruktury miejskiej, co w praktyce oznacza relatywnie niskie opodatkowanie najbogatszych posiadaczy kapitału.

Mechanizm funkcjonowania podatku katastralnego i proces powszechnej taksacji

Fundamentem (jednym z postulowanych) podatku katastralnego jest wartość katastralna, ustalana w procesie powszechnej taksacji nieruchomości, która ma na celu zbliżenie podstawy opodatkowania do realnej ceny sprzedaży, jaką można by uzyskać na wolnym rynku. Dla zarządcy nieruchomości proces ten oznacza wejście w zupełnie nowe relacje z organami prowadzącymi kataster, zazwyczaj starostami lub prezydentami miast na prawach powiatu. Wdrożenie takiego systemu wymagałoby stworzenia cyfrowych map taksacyjnych oraz tabel taksacyjnych, które na podstawie reprezentatywnych próbek rynkowych pozwalałyby na masową wycenę wszystkich obiektów w danej gminie. Wycena ta nie odbywa się w próżni i wymaga od zarządcy nieruchomości dostarczania precyzyjnych danych dotyczących stanu technicznego budynków, ewidencji lokali oraz dokumentacji eksploatacyjnej. Zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi sporządzający operaty szacunkowe na potrzeby fiskalne muszą opierać się na wiarygodnych źródłach, a dokumentacja będąca w posiadaniu spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych stanowi tutaj kluczowy zbiór informacji. Zarządca staje się więc niejako gwarantem rzetelności danych, od których zależeć będzie wysokość obciążeń nakładanych na mieszkańców, co nakłada na niego ogromną odpowiedzialność zawodową i etyczną. Wartość katastralna musi uwzględniać specyficzne cechy rynkowe, takie jak rok budowy, technologię wykonania, standard części wspólnych czy nawet ekspozycję na hałas lub widok z okna, co w przypadku braku precyzyjnych algoryt-

eprasa.pl f665b9ae95

mów może prowadzić do licznych sporów. Zarządca nieruchomości, jako reprezentant właścicieli, będzie musiał posiadać kompetencje do weryfikacji tych wycen i ewentualnego inicjowania procedur odwoławczych w sytuacjach, gdy masowa taksacja nie uwzględni np. ukrytych wad technicznych budynku obniżających jego realną wartość.

Specyfika wpływu na spółdzielnie mieszkaniowe: status prawny i refakturowanie

W sektorze spółdzielczym wprowadzenie podatku katastralnego uderzy w specyficzny model rozliczeń, gdzie spółdzielnia jako osoba prawna jest bezpośrednim płatnikiem podatku od nieruchomości. Dotyczy to w szczególności osób, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ale formalnie nie są one właścicielami, lecz jedynie posiadaczami ograniczonego prawa rzeczowego. W takim układzie to zarząd spółdzielni wylicza łączną kwotę zobowiązania wobec gminy, a następnie refakturuje na poszczególnych mieszkańców, wliczając ją w ogólne koszty eksploatacji. Jeżeli podatek katastralny zostałby wprowadzony przy zachowaniu obecnej struktury podmiotowej, spółdzielnie stanęłyby przed wymagającym zadaniem alokacji kosztu podatkowego opartego na wartościach rynkowych poszczególnych lokali. W jednym bloku mogą znajdować się mieszkania o identycznym metrażu, ale różnej wartości rynkowej ze względu na dokonane przez lokatorów modernizacje czy piętro, na którym się znajdują. Spółdzielnia musiałaby dysponować mechanizmem pozwalającym na sprawiedliwe rozdzielenie podatku, aby uniknąć sytuacji, w której mieszkańcy lokali o niższym standardzie subwencjonują podatek sąsiadów, posiadających luksusowo wykończone apartamenty. Dla zarządcy spółdzielni oznacza to konieczność wdrożenia zaawansowanych systemów księgowych i baz danych, które będą w stanie przetwarzać zmienne wartości katastralne dla tysięcy lokali jednocześnie.

WPROWADZENIE PODATKU KATASTRALNEGO UDERZY W SPECYFICZNY MODEL ROZLICZEŃ, GDZIE SPÓŁDZIELNIA, JAKO OSOBA PRAWNA JEST BEZPOŚREDNIM PŁATNIKIEM PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI.

Wspólnoty mieszkaniowe: udział w częściach wspólnych i solidarność podatkowa

We wspólnotach mieszkaniowych sytuacja jest jeszcze bardziej skomplikowana ze względu na dualizm opodatkowania lokalu wyodrębnionego oraz udziału w nieruchomości wspólnej. Obecnie właściciele płacą podatek od swoich mieszkań bezpośrednio do gminy, natomiast zarządca wspólnoty odpowiada za precyzyjne wyliczenie udziałów w korytarzach, suszarniach czy garażach podziemnych. Podatek katastralny od części wspólnych mógłby stać się zarzewiem potężnych konfliktów wewnątrz wspólnoty. Jeśli budynek posiada bogatą infrastrukturę dodatkową, taką jak baseny, strefy fitness czy reprezentacyjne lobby, wartość tych powierzchni w systemie ad valorem może gwałtownie wzrosnąć, obciążając właścicieli kwotami znacznie wykraczającymi poza ich dotychczasowe doświadczenia budżetowe.

Zarządca wspólnoty musi mieć świadomość, że od 2016 roku przepisy nakładają na właścicieli obowiązek partycypacji w podatku od części wspólnych w sposób bardziej precyzyjny niż wcześniej, wyłączając jedynie klatki schodowe i szyby windowe. Wprowadzenie katastru spowodowałoby, że udziały te nie byłyby już liczone jedynie od metrów, ale od wartości rynkowej tychże powierzchni, co w luksusowych apartamentowcach może oznaczać wzrost kosztów utrzymania części wspólnych o kilkaset procent. Rola zarządcy jako mediatora i edukatora staje się tu kluczowa, gdyż musi on wyjaśnić mieszkańcom, dlaczego ich opłaty na rzecz wspólnoty muszą wzrosnąć w związku z nową polityką fiskalną państwa.

Zagrożenie dla funduszu remontowego i modernizacji technicznej budynków

Jednym z najbardziej niepokojących efektów ubocznych podatku katastralnego, z punktu widzenia zarządcy, jest jego potencjalnie negatywny wpływ na skłonność mieszkańców do inwestowania w mienie wspólne. Podatek od wartości rynkowej jest de facto podatkiem od ulepszeń. **Każda termomodernizacja, wymiana elewacji na bardziej estetyczną, instalacja nowoczesnych systemów bezpieczeństwa czy odnawialnych źródeł energii podnosi wartość nieruchomości, co w systemie katastralnym automatycznie przekłada się na wyższy wymiar podatku**. Zarządca nieruchomości może spotkać się z oporem właścicieli przy próbach przeforsowania uchwał remontowych, gdyż lokatorzy będą obawiać się, że poprawa standardu ich życia zostanie „ukarana" wyższą daniną fiskalną. To zjawisko mo-

promocja

eprasa.pl f665b9ae95

STRATEGIE PRZYGOTOWAWCZE: CO ZARZĄDCA MOŻE ZROBIĆ JUŻ DZIŚ?

Choć podatek katastralny nie jest jeszcze faktem legislacyjnym, profesjonalny zarządca powinien podjąć kroki wyprzedzające. Kluczowe jest uporządkowanie dokumentacji technicznej i wieczystoksięgowej zarządzanych obiektów, aby w momencie wejścia w życie nowych przepisów dysponować twardymi danymi do weryfikacji wycen gminnych. Należy również przeanalizować strukturę własnościową w budynkach, identyfikując potencjalne ogniska problemów płynnościowych u najuboższych lokatorów. Ważnym elementem jest także edukacja organów decyzyjnych w spółdzielniach i wspólnotach (rad nadzorczych, zarządów wspólnot). Zarządca powinien przedstawiać symulacje kosztów, aby właściciele mieli świadomość, że niskie podatki od nieruchomości w Polsce są stanem tymczasowym i ich wzrost jest nieunikniony, niezależnie od tego, czy przyjmie formę katastru, czy drastycznej podwyżki stawek metrażowych. Stabilność finansowa mienia wielorodzinnego w nadchodzących latach będzie zależała od tego, jak skutecznie zarządcy zdołają przeprowadzić swoje organizacje przez proces tej wielkiej transformacji fiskalnej, minimalizując ryzyka windykacyjne i dbając o sprawiedliwy rozkład obciążeń pomiędzy mieszkańców.

że prowadzić do technicznego regresu budynków, szczególnie tych starszych, gdzie modernizacja jest najbardziej potrzebna. Strategią adaptacyjną dla zarządcy powinno być w takiej sytuacji poszukiwanie rozwiązań modernizacyjnych, które generują oszczędności eksploatacyjne (np. niższe koszty ciepła) przewyższające potencjalny wzrost podatku katastralnego, oraz aktywne lobbowanie na rzecz ulg podatkowych dla budynków przechodzących procesy rewitalizacji.

Problem zadłużenia i windykacji: zarządca jako mediator kryzysowy

Wprowadzenie wysokiego opodatkowania majątkowego nieuchronnie prowadzi do wzrostu zadłużenia lokatorów, co dla zarządcy nieruchomości jest scenariuszem krytycznym. Finanse wspólnoty czy spółdzielni działają na zasadzie naczyń połączonych – jeśli część właścicieli przestaje płacić zaliczki ze względu na obciążenie podatkiem katastralnym, wspólnota traci środki na opłacenie dostawców prądu, wody czy wywozu nieczystości. Zarządca staje przed koniecznością drastycznego zaostrzenia polityki windykacyjnej, co w wielu przypadkach może kończyć się licytacją lokali osób najuboższych, które nie są w stanie sprostać nowym wymogom finansowym. Szczególną grupą ryzyka są seniorzy, zamieszkujący wartościowe nieruchomości odziedziczone lub nabyte przed laty, których obecne dochody emerytalne nie pozwalają na zapłatę podatku rzędu kilku tysięcy złotych rocznie. Zarządca, pełniący funkcję opiekuna budynku, musi być przygotowany na pełnienie roli mediatora społecznego, wskazującego mieszkańcom możliwości skorzystania z mechanizmów osłonowych, takich jak odroczenie płatności podatku do czasu zbycia nieruchomości czy zamiana lokalu na mniejszy, generujący niższe obciążenia. Profesjonalne zarządzanie w dobie katastru będzie wymagało więc nie tylko wiedzy technicznej, ale i wysokich kompetencji z zakresu psychologii społecznej i doradztwa finansowego.

Bariery wdrożeniowe i ryzyka prawne dla zarządców

Mimo silnych argumentów ekonomicznych, wprowadzenie podatku katastralnego w Polsce napotyka na potężne bariery techniczne i prawne. Główną przeszkodą jest brak spójnej i nowoczesnej ewidencji katastralnej oraz aktualnych operatów szacunkowych dla milionów nieruchomości. Zarządcy nieruchomości muszą liczyć się z faktem, że proces tworzenia takiego systemu będzie trwał lata i będzie wiązał się z ogromnym chaosem informacyjnym. Istnieje ryzyko, że w pierwszej fazie wdrożenia dane będą nieprecyzyjne, co narazi zarządców na konieczność masowego składania reklamacji i odwołań w imieniu wspólnot i spółdzielni. Dodatkowo, zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania. Błędy w dostarczeniu danych do katastru lub niedopełnienie terminów odwoławczych, skutkujące naliczeniem zawyżonego podatku dla wspólnoty, mogą stać się podstawą do roszczeń odszkodowawczych wobec zarządcy. Wzrośnie więc znaczenie rzetelnej obsługi prawnej i księgowej, a zarządcy będą musieli stać się ekspertami od procedur administracyjnych związanych z podatkami lokalnymi.

Rola zarządcy w kształtowaniu lokalnej polityki podatkowej

Zarządcy nieruchomości, zrzeszeni w ogólnopolskich stowarzyszeniach, mają realną szansę wpłynąć na ostateczny kształt przepisów o podatku katastralnym. Jako grupa zawodowa dysponująca unikalną wiedzą o kosztach eksploatacji i problemach lokatorów, zarządcy powinni postulować wprowadzenie mechanizmów chroniących substancję budowlaną przed nadmiernym opodatkowaniem. Jednym z takich postulatów może być wyłączenie z podstawy opodatkowania nakładów na termomodernizację przez określony czas, co zachęciłoby wspólnoty do kontynuowania inwestycji proekologicznych. Współpraca z gminami w procesie tworzenia map taksacyjnych może również przynieść korzyści obu stronom. Zarządca, udostępniając dane o faktycznym stanie budynków, pomaga gminie w sprawiedliwym naliczeniu podatku, unikając fali odwołań i blokowania dochodów budżetowych. Taki model partnerstwa publiczno-prywatnego w obszarze administracji skarbowej może stać się nowym standardem profesjonalizmu w zawodzie zarządcy nieruchomości w Polsce.

Podsumowanie i wnioski

Podatek katastralny, mimo wielu kontrowersji, jest naturalnym kierunkiem ewolucji systemów fiskalnych w krajach rozwiniętych, a Polska prędzej czy później stanie przed koniecznością jego pełnego wdrożenia. Dla zarządców nieruchomości oznacza to konieczność porzucenia pasywnej roli administratora opłat na rzecz aktywnego zarządzania wartością i ryzykiem. Kluczem do sukcesu będzie precyzja danych, umiejętność analizy rynkowej oraz empatia w relacjach z mieszkańcami, dla których dom jest nie tylko aktywem, ale przede wszystkim miejscem życia, którego stabilność może zostać zachwiana przez nowe, wysokie obciążenia. W nadchodzących (lub dekadach) latach **zarządca nieruchomości będzie musiał stać się biegłym w trzech dziedzinach: nowoczesnej analityce danych katastralnych, doradztwie finansowo-podatkowym dla właścicieli oraz efektywnej komunikacji kryzysowej**. Tylko takie połączenie kompetencji pozwoli na utrzymanie spójności finansowej wspólnot i spółdzielni w obliczu istotnych zmian, które potencjalnie wymuszą dostosowanie się do nowych reguł gry rynkowej. Przygotowanie do katastru to nie tylko kwestia techniczna, to strategiczna inwestycja w bezpieczeństwo mienia milionów Polaków, za które zarządcy nieruchomości biorą codzienną odpowiedzialność.

eprasa.pl f665b9ae95

ZWOLNIENIE OD VAT DOSTAWY PRAWA DZIAŁKI WRAZ INSTALACJĄ WODOCIĄGOWĄ ORAZ ELEKTRYCZNĄ

Aneta Mościcka
prawnik

Podatkiem VAT opodatkowane są dostawy, których przedmiotem są nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane, przy czym w przypadku tych ostatnich opodatkowane są wyłącznie te, których przedmiotem są tereny przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku takiego planu, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – podkreślił dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez dyrektora KIS w interpretacji podatkowej z 7 stycznia 2026 r. (sygn. 0113-KDIPT1–1.4012.940.2025.3.RG), podatnik złożył wniosek o wydanie interpretacji podatkowej. Podatnik nabył wraz z żoną prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Chodzi o zwolnienie od podatku VAT dostawy prawa własności niezabudowanej działki nr 1, działki nr 2 zabudowanej budynkiem i budowlami w postaci instalacji wodociągowej oraz elektrycznej oraz udziału 1/7 części w prawie użytkowania wieczystego działek o numerach geodezyjnych nr 3 i nr 4 stanowiących drogę.

Czy możliwe jest zwolnienie z podatku VAT z tytułu sprzedaży?

Podatnik kupił działki z żoną z majątku wspólnego na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Początkowo prowadził w budynku działalność gospodarczą, którą zamknął w 2017 r. Po zakupie podatnik budynek wyremontował i przekształcił z zakupionego budynku magazynowego na lokal handlowy, bo takie było zapotrzebowanie w prowadzonej wówczas przez podatnika działalności gospodarczej. Ostatnie nakłady na budynek wykonał w 2015 roku.

Podatnik chciał wiedzieć, czy przy sprzedaży powyższej nieruchomości będzie mógł skorzystać ze zwolnienia z podatku VAT z tytułu sprzedaży. Jego zdaniem na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT sprzedaż nieruchomości może z tego zwolnienia skorzystać, gdyż sprzedaż nieruchomości następuje po pierwszym zasiedleniu, a od pierwszego zasiedlenia minęły 2 lata.

Przez pierwsze zasiedlenie rozumie się oddanie do użytkowania pierwszemu nabywcy lub użytkownikowi lub rozpoczęcie użytkowania na potrzeby własne budynków, budowli lub ich części, po ich:

- wybudowaniu lub
- ulepszeniu, jeżeli wydatki poniesione na ulepszenie, w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym, stanowiły co najmniej 30% wartości początkowej.

Zdaniem podatnika, nieruchomość, którą kupił i ulepszył spełnia te warunki, ponieważ wartość ulepszenia przekroczyła 30% wartości początkowej oraz minęło 2 lata od pierwszego zasiedlenia.

Stanowisko dyrektora KIS

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej podkreślił, że na gruncie przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, również zbycie udziału w towarze (np. współwłasności w częściach wspólnych budynku, współwłasności nieruchomości gruntowej) stanowi odpłatną dostawę towarów.

Nie każda czynność stanowiąca dostawę towarów, w rozumieniu art. 7 ustawy o VAT, podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. **Aby dana czynność była opodatkowana tym podatkiem, musi być wykonana przez podmiot, który w związku z jej wykonaniem jest podatnikiem podatku od towarów i usług.**

Dyrektor KIS stwierdził, że w sprawie:

- niezabudowanej działki nr 1 oraz udziału 1/7 części w prawie użytkowania wieczystego działek o numerach geodezyjnych nr 3 i nr 4 stanowiących drogę, podatnik spełnił przesłanki określone w art. 15 ust. 1 i ust. 2 ustawy o VAT, ponieważ działki kupił do celów prowadzonej działalności gospodarczej oraz od ich zakupu został odliczony podatek VAT. Zatem podatnik będzie podatnikiem w rozumieniu art. 15 ustawy o VAT dla dostawy tych działek,
- dostawy działki nr 2 zabudowanej budynkiem i budowlami w postaci instalacji wodociągowej oraz elektrycznej. Podatnik wykorzystywał nieruchomość do prowadzenia działalności gospodarczej. W konsekwencji będzie podatnikiem w rozumieniu art. 15 ustawy o VAT dla dostawy tej działki wraz z naniesieniami, tj. budynkiem i budowlami.

Wykonywana czynność, która podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, może być albo opodatkowana właściwą stawką podatku VAT, albo może korzystać ze zwolnienia od tego podatku. Zakres i zasady zwolnienia od podatku od towarów i usług dostawy towarów lub świadczenia usług zostały określone m.in. w art. 43 ustawy o VAT.

W myśl art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT zwalnia się od podatku dostawę terenów niezabudowanych innych niż tereny budowlane. Oznacza to, że zwolnienie przysługuje względem takiej dostawy, której przedmiotem jest grunt niezabudowany i jednocześnie o przeznaczeniu innym niż budowlane. Zatem ze zwolnienia od podatku korzystać będą dostawy gruntów o charakterze rolnym, leśnym, itp.

Generalnie opodatkowane podatkiem VAT są dostawy, których przedmiotem są nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane, przy czym w przypadku tych ostatnich opodatkowane są wyłącznie te, których przedmiotem są tereny budowlane, czyli tereny przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzen-

eprasa.pl f665b9ae95

nego. W przypadku braku takiego planu – zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe natomiast dostawy gruntów niezabudowanych, dla których nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy – są zwolnione od podatku VAT.

Dla terenu, na którym jest położona działka nr 1 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka nr 1 stanowi teren zabudowy usługowej. Działka nr 1 jest przeznaczona pod zabudowę. Zatem, dostawa działki nr 1 nie będzie korzystała ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

Działki nr 2 oraz nr 3 i nr 4 są działkami zabudowanymi. Zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT zwalnia się od podatku dostawę budynków, budowli lub ich części, z wyjątkiem gdy:

- dostawa jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia lub przed nim,
- pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą budynku, budowli lub ich części upłynął okres krótszy niż 2 lata.

Dostawa budynku oraz budowli w postaci instalacji wodociągowej oraz elektrycznej, posadowionych na działce nr 2 nie zostanie dokonana w ramach pierwszego zasiedlenia oraz pomiędzy pierwszym zasiedleniem a dostawą ww. budynku i budowli upłyną co najmniej 2 lata. W konsekwencji dla dostawy budynku oraz budowli w postaci instalacji wodociągowej oraz elektrycznej posadowionych na działce nr 2 można zastosować zwolnienie od VAT z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

W odniesieniu zaś do drogi dojazdowej znajdującej się na działkach o numerach geodezyjnych nr 3 i nr 4 pierwsze zasiedlenie nastąpiło przed zakupem budynku i działki oraz prawa wieczystego użytkowania (dokładna data nie jest znana). Okres pomiędzy pierwszym zasiedleniem, a dostawą budowli był znacznie dłuższy niż 2 lata. Podatnik nigdy nie ponosił wydatków na ulepszenie drogi. W konsekwencji dla dostawy udziału w budowli stanowiącej drogę dojazdową, posadowionej na działkach nr 3 i nr 4 można zastosować zwolnienie od VAT z art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT.

Interpretacja podatkowa dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 7 stycznia 2026 r. (sygn. 0113-KDIPT1–1.4012.940.2025.3.RG)

MOŻLIWOŚĆ SKORZYSTANIA Z ULGI TERMOMODERNIZACYJNEJ ZA ZAKUP PIECA NA PELLET I PIECA ELEKTRYCZNEGO

Aneta Mościcka
prawnik

Piec elektryczny i piec na pellet są inwestycjami termomodernizacyjnymi, mieszczą się w katalogu wydatków podlegających odliczeniu w ramach ulgi termomodernizacyjnej w PIT – uznał Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

W sprawie rozpoznanej przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji podatkowej z 2 stycznia 2026 r. (sygn. 0113-KDWPT.4011.390.2025.2.KSM), podatniczka zakupiła do domu piec elektryczny, który w okresach przejściowych (poza sezonem grzewczym) służył do grzania wody użytkowej oraz dogrzewał dom. Głównym źródłem ogrzewania był piec na ekogroszek, który ze względu na przepisy w 2024 r. został wymieniony na ekologiczny piec na pellet jako główne źródło ogrzewania. Piec elektryczny jest źródłem uzupełniającym oraz awaryjnym, zapewniającym ogrzewanie w sytuacjach gdy piec na pellet nie może być używany podczas dłuższych nieobecności domowników. Zastosowanie jednak dwóch źródeł ciepła pozwala na zwiększenie efektywności energetycznej budynku, redukcję strat energii oraz optymalizację kosztów ogrzewania co jest zgodne z celami ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

Dwa piece – jedna czy dwie ulgi?

5 maja 2006 r. podatniczka zakupiła wraz z mężem działkę budowlaną. 3 sierpnia 2006 r. uzyskali pozwolenie i zaczęli budowę domu jednorodzinnego, którą 13 grudnia 2007 r. zakończyli. Na budowę domu został zaciągnięty kredyt hipoteczny w banku. Piec elektryczny wchodził w skład instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej i jest częścią systemu ogrzewania. Zakup i montaż pieca na pellet został częściowo dofinansowany ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Wszystkie wydatki zostały poniesione ze wspólnych z mężem środków, podatniczkę obowiązuje ustrój wspólności majątkowej, a kwota odliczeń nie przekroczyła 53 000 na osobę.

Podatniczka chciała wiedzieć, czy wydatki poniesione na zakup i montaż obu wymienionych urządzeń mogą zostać uznane za wydatki kwalifikujące się do odliczenia w ramach ulgi termomodernizacyjnej. W jej ocenie zakup pieców jest integralnym elementem modernizacji systemu ogrzewania budynku i przyczynia się do poprawy efektywności energetycznej, co spełnia definicję przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, określoną w art. 2 pkt 2 ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

eprasa.pl f665b9ae95

Dyrektor KIS uznał stanowisko podatniczki za prawidłowe

W uzasadnieniu interpretacji podkreślił, że zgodnie z art. 26h ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik będący właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego ma prawo odliczyć od podstawy obliczenia podatku wydatki poniesione w roku podatkowym na materiały budowlane, urządzenia i usługi, związane z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w tym budynku, które zostanie zakończone w okresie 3 kolejnych lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym poniesiono pierwszy wydatek.

Adresatami ulgi termomodernizacyjnej są podatnicy podatku dochodowego opłacający podatek według skali podatkowej, 19% stawki podatku oraz opłacający ryczałt od przychodów ewidencjonowanych, będący właścicielami lub współwłaścicielami jednorodzinnych budynków mieszkalnych, ponoszący wydatki na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

Zgodnie z art. 5a pkt 18b ustawy o PIT, ilekroć w ustawie jest mowa o: budynku mieszkalnym jednorodzinnym – oznacza to budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane.

Katalog wydatków podlegających odliczeniu znajduje się w załączniku do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych.[1)]

Zgodnie z rozporządzeniem – w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. – odliczeniu podlegają wydatki na materiały budowlane i urządzenia, w tym między innymi: materiały budowlane wykorzystywane do docieplenia przegród budowlanych, płyt balkonowych, węzeł cieplny wraz z programatorem temperatury, kocioł gazowy kondensacyjny wraz ze sterowaniem, kocioł olejowy kondensacyjny wraz ze sterowaniem, zbiornik na gaz lub zbiornik na olej, kocioł przeznaczony wyłącznie do spalania biomasy, przyłącze do sieci ciepłowniczej lub gazowej, pompę ciepła wraz z osprzętem, kolektor słoneczny wraz z osprzętem, ogniwo fotowoltaiczne wraz z osprzętem, stolarkę okienną i drzwiową, w tym okna, okna połaciowe wraz z systemami montażowymi, drzwi balkonowe, bramy garażowe, powierzchnie przezroczyste nieotwieralne.

Ponadto, odliczyć można usługi związane z termomodernizacją, między innymi: wykonanie audytu energetycznego budynku, analizy termograficznej budynku, dokumentacji projektowej związanej z pracami termo modernizacyjnymi.

Odliczeniu nie podlegają wydatki w części, w jakiej zostały:

- sfinansowane (dofinansowane) ze środków NFOŚiGW lub WFOŚiGW zwrócone podatnikowi w jakiejkolwiek formie;
- zaliczone do kosztów uzyskania przychodów, odliczone od przychodu na podstawie ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym lub uwzględnione przez podatnika w związku z korzystaniem z ulg podatkowych w rozumieniu Ordynacji podatkowej.

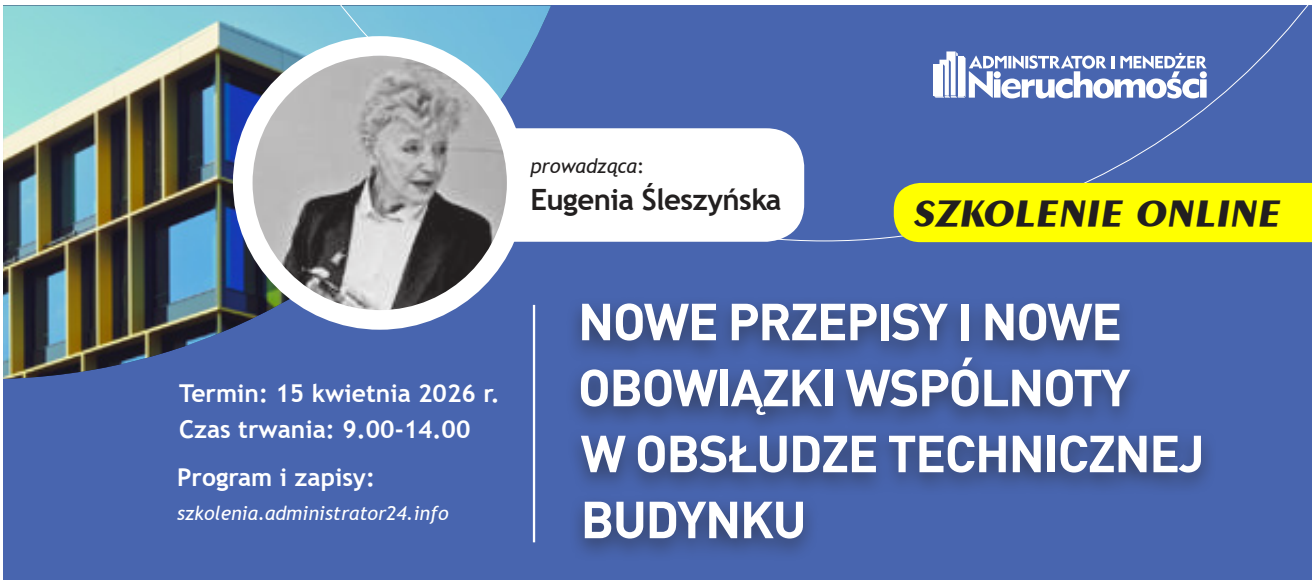
Nie można odliczyć wydatków, których podatnik nie poniósł, gdyż zostały mu zrefinansowane (zwrócone). Odliczeniu podlegają te wydatki, których ciężar ekonomiczny ponosi podatnik (uszczuplają jego majątek).

Ulga termomodernizacyjna przysługuje właścicielowi lub współwłaścicielowi istniejącego już budynku mieszkalnego jednorodzinnego w rozumieniu art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego.

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wskazał, że poniesione przez podatniczkę wydatki związane są z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków i dotyczą budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Ponadto, wydatki mieszczą się w katalogu wydatków, znajdujących się w załączniku do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 21 grudnia 2018 r., uprawniających do skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej. Zatem podatniczka ma prawo do odliczenia poniesionych w 2022 r. i udokumentowanych wydatków na zakup i montaż pieca elektrycznego w ramach ulgi termomodernizacyjnej. Również wydatki potwierdzające zakup i montaż pieca na pellet można odliczyć w ramach ulgi termomodernizacyjnej.

Interpretacja podatkowa Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 2 stycznia 2026 r. (sygn. 0113-KDWPT.4011.390.2025.2.KSM)

[1)] tekst jedn. DzU z 2025 r., poz. 1128, z późn. zm., dalej: rozporządzenie



promocja

eprasa.pl f665b9ae95

OPÓŹNIENIE BUDOWY MIESZKANIA Z WINY DEWELOPERA A PIT

Aneta Mościcka
prawnik

Deweloper nie wywiązał się z pierwotnego terminu zakończenia inwestycji. Niespełnienie warunku o charakterze czysto formalnym – nie z winy podatnika – nie powinno niweczyć możliwości uzyskania ulgi mieszkaniowej w PIT. Odmienne stanowisko byłoby przejawem nadmiernego formalizmu – orzekł Naczelny Sąd Administracyjny.

W sprawie rozpoznanej przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 marca 2025 r. (sygn. akt II FSK 1569/24), podatnik sprzedał mieszkanie z udziałem 10/1760 części lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego za cenę 560 000 zł. Nieruchomość podatnik nabył w dniu 17 grudnia 2015 r. za 403 000 zł. W zeznaniu podatnik wykazał przychód ze sprzedaży nieruchomości jako podlegający zwolnieniu podatkowemu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Podatnik domagał się nadpłaty w PIT.

Dyrektor Izby Skarbowej podkreślił, że w omawianej sprawie przychód ze sprzedaży nieruchomości powinien być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie. Sprzedaż nastąpiła dnia 7 marca 2019 r., a więc wspomniany trzyletni termin na wydatkowanie przychodu upłynął z dniem 31 grudnia 2022 r.

Podatnik nabył mieszkanie w dniu 27 czerwca 2023 r. Zawarta w dniu 7 maja 2021 r. umowa deweloperska była jedynie umową zobowiązującą podatnika i dewelopera do zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa ta nie przenosiła prawa własności. Samo wydatkowanie środków ze sprzedaży nieruchomości na nabycie i remont lokalu mieszkalnego, bez przeniesienia jego własności w ustawowym terminie, nie uprawnia do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 131 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Stanowisko urzędu podatkowego niezgodne z prawem

Sprawa na skutek skargi podatnika trafiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie, który uznał stanowisko urzędu podatkowego za niezgodne z prawem.

WSA w Szczecinie podkreślił, że **urząd podatkowy pominął zapis §6 umowy deweloperskiej** z dnia 7 maja 2021 r., tj. że harmonogram wpłat, które miał ponosić podatnik na nabycie własnego lokalu mieszkalnego, kończył się 30 grudnia 2021 r. Natomiast w §8 umowy deweloperskiej podatnik i deweloper postanowili, że umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu zostanie zawarta do dnia 25 czerwca 2022 r.

Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Szczecinie złożył odwołanie od wyroku WSA w Szczecinie.

NSA oddala skargę urzędu podatkowego

NSA oddalił skargę urzędu podatkowego, a w uzasadnieniu wyroku wskazał, że w omawianej sprawie podatnik sprzedał mieszkanie 7 marca 2019 r. Z kolei 7 maja 2021 r. zawarł umowę deweloperską, zgodnie z którą umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w A. zostanie zawarta do dnia 25 czerwca 2022 r. Podatnik dokonywał wpłat wynikających z umowy deweloperskiej, których harmonogram kończył się z dniem 30 grudnia 2021 r. Umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu została finalnie zawarta w dniu 27 czerwca 2023 r. Zawierała ona oświadczenie dewelopera, zgodnie z którym opóźnienie w zakończeniu inwestycji nastąpiło z przyczyn całkowicie od niego niezależnych, bez jego winy.

W sprawie istnieje wątpliwość, czy podatnikowi, który zastosował się do postanowień umowy deweloperskiej (co jest bezsporne w sprawie), przysługuje prawo do ulgi mieszkaniowej, w sytuacji, gdy nabył własność nieruchomości w A. po upływie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym sprzedał lokal. Do opóźnienia doszło z przyczyn od niego niezależnych.

Kwoty płacone deweloperowi na podstawie umowy deweloperskiej stanowią wydatki na budowę własnego budynku mieszkalnego.

W ocenie NSA w omawianej sprawie podatnikowi przysługuje prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

W umowie deweloperskiej deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego, stanowiącego odrębną nieruchomość. Z kolei przez umowę deweloperską należy rozumieć umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa własności nieruchomości, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Do nabycia lokalu mieszkalnego przez skarżącego miało dojść w terminie do 25 czerwca 2022 r., czyli *de facto* przed upływem 3-letniego terminu, licząc od końca 2019 r. Podatnik wywiązał się z postanowień umowy, uiszczając wynikające z harmonogramu kwoty. Dopełnił zatem wszelkich aktów staranności, warunkujących zaistnienie przesłanek do skorzystania z preferencji podatkowej, w tym odnoszących się do nabycia własności lokalu. Sama okoliczność, że ostatecznie, z przyczyn niezależnych od skarżącego, umowa przenosząca własność nieruchomości doszła do skutku w późniejszym terminie, nie może niweczyć możliwości uzyskania ulgi.

Przyczynę, dla której umowa przenosząca własność zawarto z opóźnieniem, przedstawił deweloper. Wskazał, że opóźnienie w zakończeniu inwestycji nastąpiło z przyczyn całkowicie od niego niezależnych, bez jego winy, wskutek „zdarzeń siły wyższej". Chodziło między innymi o Covid-19, konflikt zbrojny w Ukrainie i związane z nimi ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej.

Przesłanki do zastosowania ulgi mieszkaniowej dotyczą podatnika, jako potencjalnego beneficjenta ulgi, nie zaś dewelopera. Jeśli więc podatnik wykonał postanowienia umowy deweloperskiej, a jednocześnie zachował warunki przyznania ulgi mieszkaniowej, to ostateczne nieziszczenie się tych przesłanek powodowane nieterminowością dewelopera, nie powinno skutkować pozbawieniem podatnika prawa do preferencji podatkowej – uznał Naczelny Sąd Administracyjny.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 marca 2025 r. (sygn. akt II FSK 1569/24)

eprasa.pl f665b9ae95

PRAWO DO ULGI MIESZKANIOWEJ A NAKŁADY NA ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ MAŁŻONKA

Aneta Mościcka
prawnik

Poniesienie przez podatnika nakładów na budowę budynku mieszkalnego na nieruchomości gruntowej, będącej składnikiem majątku osobistego jego żony, nie było wydatkowaniem przychodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości na budowę własnego budynku mieszkalnego. W konsekwencji nie było też wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe w znaczeniu przyjętym w ustawie o PIT – orzekł WSA w Szczecinie.

W sprawie rozpoznanej przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie z dnia 17 września 2025 r. (sygn. akt I SA/Sz 293/25 8 maja 2020 r.), podatnik sprzedał udział do 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego z prawem do korzystania z piwnicy. Nieruchomość podatnik kupił wraz z żoną na postawie umowy sprzedaży z 5 marca 2018 r. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, za środki pochodzące z majątku wspólnego.

Naczelnik Urzędu Skarbowego podjął wobec podatnika czynności sprawdzające. Urząd skarbowy ustalił, że podatnik wraz z żoną sprzedał przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z prawem do korzystania z piwnicy.

Małżonkowie byli właścicielami nieruchomości na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Według urzędu czynność podlega opodatkowaniu, ponieważ nie upłynął okres, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zgodnie z tym przepisem, **źródłem przychodów jest odpłatne zbycie:**

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

Podatnik częściowo spełnił warunki

Naczelnik urzędu skarbowego uznał, że podatnik spełnił warunki, które pozwoliły na zaliczenie części przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od daty nabycia, jako przychodu zwolnionego. Kwota uzyskana ze sprzedaży, została przelana na całkowitą spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami (udzielonego na zakup sprzedanej nieruchomości).

Urząd podatkowy nie uznał natomiast jako wydatku na własny cel mieszkaniowy kwoty wydatkowanej na budowę budynku mieszkalnego z uwagi na to, że podatnik nie posiadał tytułu prawnego do tej nieruchomości. Jedynym właścicielem nieruchomości jest żona podatnika, która nabyła ją do majątku osobistego (darowizna od ojca). Urząd podatkowy ustalił, że budynek wzniesiony na działce gruntu, której właścicielem jest małżonek stanowi jego wyłączną własność. Jeżeli w chwili ponoszenia wydatków na budowę domu podatnik nie dysponował tytułem własności lub współwłasności do nieruchomości, to musiał uzyskać takie prawo najpóźniej ostatniego dnia przed upływem trzyletniego okresu przewidzianego na wydatkowanie, środków na realizację własnego celu mieszkaniowego.

W konsekwencji naczelnik US określił podatnikowi wysokość zobowiązania w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2020 r. z tytułu sprzedaży udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia. Dyrektor Izby Skarbowej podtrzymał stanowisko naczelnika US i podkreślił, że zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d i art. 21 ust. 26 ustawy o PIT, aby dochód uzyskany z odpłatnego zbycia mógł korzystać z omawianego zwolnienia od podatku, podatnik powinien przeznaczyć przychód m.in. na budowę budynku mieszkalnego, w którym planuje realizować własne cele mieszkaniowe (do którego przysługuje mu prawo własności lub współwłasności).

W omawianej sprawie wydatków na budowę domu nie można uznać za wydatek na własny cel mieszkaniowy w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Aby poczynić wydatki na tak określony cel, trzeba być właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości, na którą czyni się wydatki, w terminie zakreślonym w przepisie. W innym przypadku nie dochodzi do poniesienia wydatków na własne cele mieszkaniowe. Prawo do zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, przysługuje w przypadku wydatkowania go na budowę własnego budynku mieszkalnego, tj. stanowiącego własność lub współwłasność podatnika. Tymczasem nieruchomość nabyła żona podatnika w drodze darowizny od ojca, wyłącznie do jej majątku osobistego. Własność nieruchomości gruntowej rozciąga się na również budynki, które stały się częścią składową nieruchomości. Podatnik nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jest wyłączną własnością żony podatnika. Wydatkowane przez niego środki na budowę budynku nie spełniają wobec tego warunku zwolnienia podatkowego, gdyż nie były przeznaczone na własne cele mieszkalne podatnika.

Sąd podziela opinię urzędów podatkowych

Podatnik zaskarżył decyzję dyrektora izby skarbowej do WSA w Szczecinie, który oddalił skargę. Zdaniem sądu urzędy podatkowe mają rację, że podatnik nie mógł skorzystać ze zwolnienia podatkowego przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Poniesienie przez podatnika nakładów na budowę budynku mieszkalnego na nieruchomości gruntowej będącej składnikiem majątku osobistego jego żony, nie było wydatkowaniem przychodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości na budowę własnego budynku mieszkalnego i w konsekwencji nie było też wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe w znaczeniu przyjętym w ustawie o PIT.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 17 września 2025 r. (sygn. akt I SA/Sz 293/25 8 maja 2020 r.)

eprasa.pl f665b9ae95

TRANSFORMACJA ENERGETYCZNA – KOLEJ NA WIĘKSZE BUDYNKI

Z uwagi na wynikające z wielowiekowej historii przywiązanie do tradycyjnych źródeł ciepła, warto czasem odświeżyć spojrzenie na zagadnienia grzewcze, aby pędząca wraz z rozwojem technologicznym transformacja energetyczna nie zostawiła nas w tyle. Zwłaszcza, że po budownictwie jednorodzinnym nadchodzi kolej na większe budynki, zarówno mieszkaniowe, jak i komercyjne czy użyteczności publicznej.

Od kilku lat w Polsce domy jednorodzinne przechodzą na pompy ciepła nie dlatego, że jest to ekologiczne i odnawialne źródło energii ale dlatego, że najkorzystniej wypada pod względem eksploatacyjnym w porównaniu z każdym rodzajem kotła. Niezależnie, czy jest to nowy dom czy modernizowany, odpowiednio dobrana pompa ciepła potrafi zapewnić komfort bytowy, jak i dbałość o portfel użytkownika. To samo co przechodzą domy jednorodzinne od blisko 10 lat czeka nas w zakresie budownictwa o większych kubaturach – zarówno w budownictwie mieszkaniowym, jak i komercyjnym i użyteczności publicznej.

Przyczyną owych zmian i główną siłą napędową będzie dyrektywa EPBD, zgodnie z którą wszystkie istniejące i nowe budynki będą w określonym czasie dążyć do zeroemisyjności. Pierwszą grupą zobligowaną do tych przemian będą budynki użyteczności publicznej, w których zeroemisyjność będzie wymagana od 2028 roku. Z uwagi na to, że są to gównie istniejące budynki będą wymagać audytu energetycznego i zainstalowania określonego zakresu odnawialnych źródeł energii. Podobna sytuacja ale z okresem wymagania od 2030 roku dotyczy wszystkich nowych budynków. Te dwie kategorie to już potężny zasób, który może zachwiać branżą instalacyjną jeśli transformacja nastąpi zbyt szybko. Natomiast największy segment stanowić będą wszystkie pozostałe istniejące budynki z wymogiem zeroemisyjności do 2050 roku.

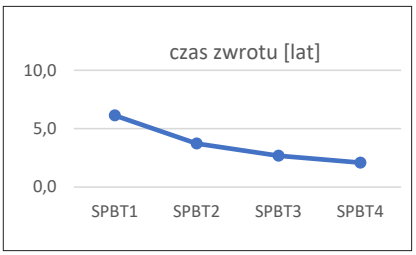
Pompy ciepła SAMSUNG do większych zapotrzebowań grzewczych

Rozwiązanie, jakie oferuje SAMSUNG to głównie oparte o pompy ciepła – źródła ciepła i zarządzające nimi zaawansowane systemy automatyki. SAMSUNG, jako gigant technologiczny i jeden z pierwszych na świecie, rozwinął takie systemy, które sprawdziły się w zastosowaniu na wymagających obiektach wielkopowierzchniowych.

Obydwie te technologie zaczynają się nierozerwalnie łączyć, gdyż w poszukiwaniu optymalizacji zużycia energii coraz istotniejsze jest dostosowywanie sterowania zarówno do warunków zewnętrznych i w konsekwencji komfortu, jak i optymalizacja poprzez wykorzystanie zmiennych taryf, magazynów energii i innych systemów współtowarzyszących. Pompy ciepła – szczególnie w przypadku istniejących budynków – mogą zastąpić całkowicie istniejące źródło lub współpracować z nim w celu optymalizacji zużycia energii. Pompa ciepła może również być przeznaczona wyłącznie na cele ciepłej wody użytkowej – ten wariant – z uwagi na długi okres lata z wyższymi temperaturami otoczenia – jest gwarancją krótkiego czasu zwrotu z inwestycji w przypadku pomp ciepła typu powietrze-woda. Orientacyjnie to zagadnienie ujmuje tabela poniżej ale znacznie lepiej jest zwrócić się do naszego działu projektowego po bezpłatną symulację w tym zakresie, w oparciu o konkretne parametry rozpatrywanego budynku i zastosowanego w nim rozwiązania.

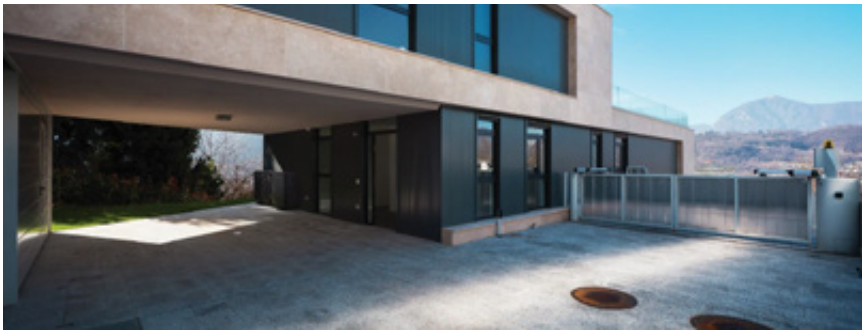
W zakresie źródeł ciepła SAMSUNG dysponuje kilkoma rozwiązaniami do zastosowania w większych obiektach. Pierwszą grupę stanowią dobrze znane i powszechnie stosowane systemy DVM również do klimatyzacji obiektów. Posiadają w swym zakresie moduły wodne HE (high efficiency) i HT (high temperature),

czas zwrotu	sieć	
	w latach	PLN/GJ
SPBT1	6.1	150
SPBT2	3.7	175
SPBT3	2.7	200
SPBT4	2.1	225



Tab. Prosty czas zwrotu inwestycji w pompę ciepła do CWU w zależności od kosztów ciepła miejskiego.

eprasa.pl f665b9ae95



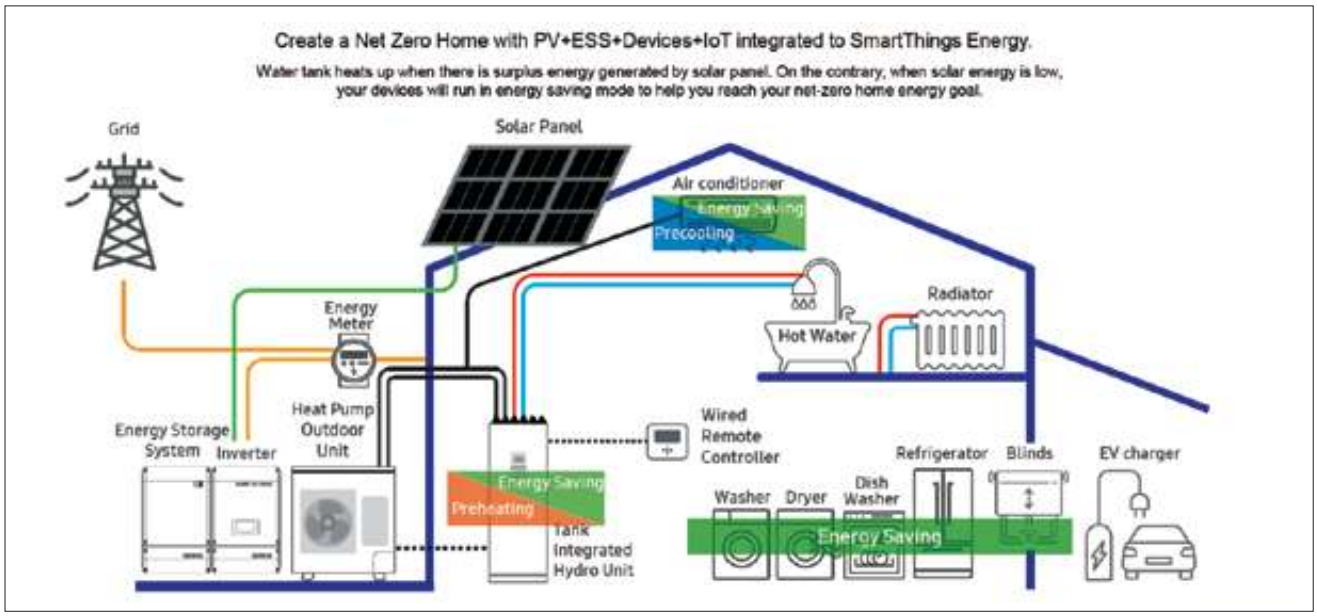
które mogą podgrzać wodę grzewczą do 80°C bez wspomagania grzałkami. Jednostki zewnętrzne, a dokładniej mówiąc agregaty, występują w wersji powietrznej, co konstrukcyjnie odpowiada pompie ciepła typu powietrze-woda i w wersji chłodzonej wodą, które konstrukcją odpowiadają gruntowym pompom ciepła.

Drugą grupę stanowią chillery a zatem pompy ciepła typu monoblok dużej mocy. Dzięki zastosowanemu ekologicznemu czynnikowi R290 mają bardzo dobre parametry grzewcze i funkcjonalności do obsługi ciepłej wody użytkowej. Wszystkie powyższe systemy łatwo można połączyć w kaskady i pokrywać większe zapotrzebowania mocy grzewczej w praktycznie dowolnym obiekcie.

Trzecia grupę uzupełniającą powyższe rozwiązania stanowią kaskady pomp ciepła EHS. Ten wariant ma moce do 130 kW ale konfigurowalne w dość elastyczny sposób zarówno pod względem mocy grzewczej, jak i wymaganych temperatur zasilania, a co najważniejsze również w zakresie przygotowania ciepłej wody użytkowej i centralnej obsługi systemu. Systemy grzewcze SAMSUNG mogą być obsługiwane przez interface SmartThings Pro lub BioT, oferując doskonałe narzędzia do monitorowania lub centralnego zarządzania całym systemem. Niezależnie od wybranego rozwiązania zakres może dotyczyć zarówno indywidualnego budynku, jak i sieci obiektów rozproszonych, co ma szczególne znaczenie pod kątem monitorowania powtarzalnych obiektów i wychwytywania nieprawidłowości na podstawie odchyleń od normatywnych dla pozostałych obiektów wartości.

Ponadto systemy zarządzania i monitorowania wyposażone są w moduły AI pozwalające na uczenie się standardowych zachowań użytkowników na podstawie powtarzających się wymagań. Po określonym czasie system jest w stanie przewidzieć zachowanie się obiektu, dostosować wyprzedzająco parametry pracy i zachowując komfort użytkowników generować oszczędności poprzez minimalizację dostarczanej i wytwarzanej energii, co nie byłoby możliwe przy standardowym użytkowaniu szczególnie w wielkich obiektach.

Patrząc na transformację energetyczną, która dzieje się na naszych oczach nasuwa się myśl, że jest ona koniecznością dziejową nie ze względu na nowoczesność czy ekologię, ale dla maksymalnego wykorzystania energii odnawialnej bo to pozwala oszczędzić zasoby naturalne, uniezależnić się od monopolistów paliwowych, a w efekcie zachować racjonalne koszty energii w dobie zarówno gwałtownych zmian cen na rynku, jak i nowych możliwości związanych ze zmiennymi taryfami i coraz powszechniejszym magazynowaniem energii.



reklama

SAMSUNG

Dowiedz się więcej na:
samsung-climatesolutions.com
klimatyzacja@samsung.com

eprasa.pl f665b9ae95

SYSTEM ZARZĄDZANIA ENERGIĄ W BUDYNKU

dr hab. inż. Sławomir Bielecki
prof. Politechniki Warszawskiej

Budynki odpowiadają za 30–40% globalnego zużycia energii i ponad jedną trzecią emisji gazów cieplarnianych związanych z jej wykorzystaniem [1–3]. W konsekwencji skuteczne zarządzanie energią w budynkach stało się priorytetem zarówno dla polityki klimatycznej, jak i dla praktyki inżynierskiej. Obejmuje ono działania ukierunkowane na kontrolę, optymalizację i redukcję zużycia energii przy jednoczesnym zachowaniu komfortu użytkowników oraz bezpieczeństwa eksploatacji.

Obecnie, w kontekście nowoczesnego zarządzania energią i infrastrukturą, przychodzą nam na myśl rozwiązania inteligentne. Pojęcie inteligentnego budynku jest znane już od lat 70. XX wieku i pojawiło się w związku z ówczesnym nastaniem kryzysu energetycznego, a także postępującym rozwojem automatyzacji [**4, 5**]. Rozumienie inteligencji instalacji budynkowych początkowo było utożsamiane z zarządzaniem opartym na automatyce w celu maksymalizacji zwrotu kosztów inwestycji.

Od rozwiązań instalacji budynkowych uznawanych za „inteligentne" oczekuje się umiejętności samodzielnego dopasowania do zmieniających się czynników wewnętrznych i zewnętrznych, poprzez odpowiednie zmiany parametrów pracy układów składających się na taką instalację [**6**]. Obecnie od takich struktur wymaga się, oprócz zdolności do podejmowania pożądanych reakcji, przede wszystkim efektywnego wykorzystania poprawnie zintegrowanych podsystemów i urządzeń tworzących spójną infrastrukturę budynku. Na tę infrastrukturę składają się odbiorniki energii w ramach następujących podsystemów:

- oświetlenia,
- ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (HVAC),
- sygnalizacji pożaru i ochrony przeciwpożarowej,
- dostępu do pomieszczeń i komponentów obiektu,
- monitoringu i ochrony,
- łączności i systemu teleinformatycznego,
- dostarczania mediów, a przede wszystkich zasilania w energię, w tym z własnych źródeł (prosumenckich).

Te podsystemy powinny współpracować ze sobą. Efektywne korzystanie z ich funkcjonalności wymaga odpowiedniego powiązania i to jest zadanie dla inteligentnej instalacji działającej jako system proaktywny. Realizacja zadania odbywa się dzięki BMS (*Building Management System*), czyli systemu zarządzania budynkiem, będącego sercem i mózgiem takiej instalacji. Jego istotą jest skoordynowane zarządzanie zasobami energetycznymi, komfortem użytkowników oraz bezpieczeństwem eksploatacji, realizowane w oparciu o dane pomiarowe, algorytmy sterowania i interfejsy komunikacyjne.

BMS – Building Management System

Najprościej definiując, BMS (spotykane też określenie BAS – *Building Automation System*) to platforma do sterowania i monitorowania instalacji technicznych w budynkach [**7, 8**]. Szczegółowe zadania tego systemu można podzielić na [**6**]:

- monitorowanie – akwizycja danych i informacji o stanie pracy poszczególnych urządzeń, w tym zbieranie danych pomiarowych z czujników i liczników,
- regulowanie – sterowanie urządzeniami na podstawie algorytmów i harmonogramów oraz sygnałów monitorowanych przez system,
- informowanie – raportowanie o zużyciu i wykorzystaniu mediów oraz alarmowanie o przekroczeniu przyjętego zakresu wartości,
- prognozowanie – predykcja czynników wpływających na zapotrzebowanie energii i przewidywanie trendów dotyczących użytkowania infrastruktury.

Zamiast autonomicznego działania poszczególnych podsystemów instalacji, BMS umożliwia tworzenie zależności logicznych i funkcjonalnych pomiędzy nimi. Takie podejście pozwala na realizację złożonych scenariuszy działania, np. jednoczesne obniżenie mocy grzewczej, wentylacji i oświetlenia w nieużytkowanych strefach lub skoordynowane reagowanie na zmiany warunków pogodowych, utrzymując odpowiednie warunki mikroklimatyczne w pomieszczeniach budynku. Integracja systemowa zwiększa efektywność energetyczną, ogranicza konflikty pomiędzy instalacjami, poprawiając stabilność pracy całego obiektu.

BMS może pełnić funkcję centralnego systemu zarządzania energią, obejmując zarówno jej zużycie, jak i lokalną produkcję. System monitoruje przepływy energii elektrycznej i cieplnej, wspiera optymalne wykorzystanie własnych odnawialnych zasobów energetycznych, jakimi dysponuje obiekt oraz koordynuje pracę odbiorników w zależności od aktualnych priorytetów. Dzięki takiemu podejściu możliwe jest pogodzenie wymagań komfortu użytkowników z celami energetycznymi i środowiskowymi, przy jednoczesnej minimalizacji strat energii.

Istotnym elementem systemu BMS jest interfejs komunikacyjny pomiędzy użytkownikiem a technologią zastosowaną w obiekcie. System udostępnia dane oraz funkcje sterujące w sposób czytelny i zrozumiały, umożliwiając zarówno bieżącą kontrolę, jak i analizę pracy instalacji. Interfejsy te mogą przyjmować formę paneli operatorskich, aplikacji webowych lub mobilnych, zapewniając dostęp do systemu z poziomu lokalnej sieci (LAN) oraz zdalnie poprzez sieć WAN. Odpowiednio zaprojektowany interfejs stanowi kluczowy czynnik decydujący o efektywnym wykorzystaniu możliwości BMS.

Ergonomia użytkowania BMS realizowana jest poprzez zastosowanie gotowych scenariuszy sterowania, obejmujących m.in. ogrzewanie, wentylację, przygotowanie ciepłej wody użytkowej, chłodzenie oraz oświetlenie. Scenariusze te są wyposażone w predefiniowane tryby pracy, takie jak obecność, nieobecność, tryb nocny czy tryb wakacyjny. Realizowany przez BMS rozbudowany system harmonogramów pozwala na automatyczne sterowanie pracą instalacji technicznych w zależności od pory dnia, dnia tygodnia, pory roku czy lokalizacji budynku. Dzięki temu użytkownik nie musi zarządzać poszczególnymi instalacjami oddzielnie, lecz korzysta z logicznych, zintegrowanych funkcji, które automatycznie dostosowują parametry pracy budynku do aktualnej sytuacji eksploatacyjnej.

eprasa.pl f665b9ae95

BMS wykorzystuje dane historyczne gromadzone lokalnie oraz w środowiskach chmurowych, pochodzące z wielu urządzeń i systemów pracujących w sieciach LAN i WAN. Analiza tych danych umożliwia identyfikację wzorców użytkowania, zależności czasowych oraz reakcji instalacji na zmienne warunki. Na tej podstawie system może optymalizować swoje działanie zgodnie z określonymi priorytetami, takimi jak minimalizacja zużycia energii, maksymalizacja komfortu lub ograniczenie kosztów eksploatacyjnych. Dostęp do danych z wielu obiektów dodatkowo zwiększa potencjał analityczny systemu.

Z założenia system BMS powinien być projektowany jako rozwiązanie skalowalne, umożliwiające szybką rozbudowę zarówno pod względem sprzętowym, jak i funkcjonalnym. Obejmuje to możliwość dodawania nowych urządzeń, integracji kolejnych instalacji oraz modyfikacji logiki sterowania bez konieczności gruntownej przebudowy istniejącej infrastruktury. Takie podejście pozwala na adaptację systemu do zmieniających się potrzeb użytkowników oraz ewolucji funkcji budynku w całym cyklu jego życia.

Nowoczesne systemy BMS mogą wykorzystywać algorytmy sztucznej inteligencji i uczenia maszynowego do analizy zachowań użytkowników, stopnia zajętości pomieszczeń oraz reakcji budynku na warunki pogodowe. System uczy się na podstawie danych historycznych, przewidując zapotrzebowanie energetyczne i optymalizując parametry pracy instalacji w sposób proaktywny. Takie rozwiązania umożliwiają przejście od sterowania reaktywnego do sterowania predykcyjnego, zwiększając efektywność energetyczną oraz komfort użytkowników.

BMS (BUILDING MANAGEMENT SYSTEM), CZYLI SYSTEM ZARZĄDZANIA BUDYNKIEM, JEST SERCEM I MÓZGIEM INSTALACJI.

Kluczową cechą systemów BMS jest wykorzystanie standaryzowanych protokołów komunikacyjnych, co umożliwia integrację sterowania wszystkimi układami budynku niezależnie od producenta urządzeń. Dzięki temu możliwa jest implementacja zależności funkcjonalnych pomiędzy systemami oraz zachowanie interoperacyjności w długim horyzoncie czasowym. Standaryzacja komunikacji zwiększa elastyczność projektową, ogranicza ryzyko uzależnienia od jednego dostawcy oraz ułatwia modernizację i rozbudowę systemu w przyszłości.

Korzenie automatyki budynkowej tkwią w rozwiązaniach automatyki przemysłowej, stąd w zakresie zarządzania energią obok pojęcia BMS spotykane są rozwiązania dedykowane budynkom w postaci systemu SCADA (*Supervisory Control and Data Acquisition* – nadzór i akwizycja danych) oraz EMS (*Energy Management System* – zarządzanie energią). BMS jest przede wszystkim odpowiedzialny za kontrolę i monitorowanie poszczególnych systemów budynku, SCADA zapewnia szerszy widok całego budynku dzięki gromadzeniu i analizowaniu danych w czasie rzeczywistym. EMS koncentruje się wyłącznie na zużyciu energii i optymalizacji, ale może zostać zintegrowany z systemami BMS i SCADA w celu zapewnienia bardziej kompleksowej kontroli (**Tab**).

Inteligentna instalacja elektryczna

Z uwagi, że energia elektryczna jest najpopularniejszą i najwygodniejszą formą energii, szczególna uwaga w inteligentnym budynku należy się instalacji elektrycznej. W zakresie odbiorów elektrycznych w budynku inteligentna instalacja, w odróżnieniu od konwencjonalnej jest wzbogacona o dodatkowe urządzenia. Poza sprzętem wykorzystywanym przez użytkowników budynku (odbiornikami energii elektrycznej) w tej instalacji dodatkowo funkcjonuje grupa czujników (sensorów) oraz grupa aktuatorów (urządzeń wykonawczych, aktorów) – **Rys. 1–2**.

Czujniki, w zależności od ich rodzaju monitorują środowisko, które powinno wpływać na działanie odbiorników (urządzeń użytkownika). Czujniki mogą mierzyć parametry fizyczne (np. temperatura, natężenie oświetlenia, wilgotność powietrza, ruch w pomieszczeniu). Szczególnym przykładem czujnika może też być zegar (do harmonogramowania czasowego działania odbiorników), kontraktron (np. w ramie okiennej lub drzwiach) a także przycisk (rejestracja stanu „naciśnięty"/„nienaciśnięty" do sterowania ręcznego – nie jest to więc elektryczny łącznik, a jedynie przycisk mogący składać się z kilku klawiszy).

Aktuatory służą do realizacji zmian parametrów i stanów pracy odbiorników energii (urządzeń użytkownika) czyli bezpośredniego sterowania nimi, np. poprzez wykonywanie przełączeń w obwodach tych odbiorników. Aktuatory są więc fizycznie (elektrycznie) połączone z odbiornikami energii użytkownika. Aktuatory są odpowiedzialne za wykonanie zadań harmonogramu lub algorytmu sterowań.

Między czujnikami a aktuatorami muszą rozchodzić się sygnały. Sygnały te są generowane przez czujniki (zgodnie z ich nastawami i funkcją) oraz odbierane przez aktuatory, które

System	BMS (*Building Management System*)	SCADA (*Supervisory Control And Data Acquisition*)	EMS (*Energy Management System*)
Cechy	Automatyzuje i centralizuje **sterowanie** podstawowymi **systemami budynku** (ogrzewanie, wentylacja, klimatyzacja, oświetlenie, zabezpieczenia...)	Scentralizowany system, który **zbiera i analizuje dane** w czasie rzeczywistym z sieci czujników, urządzeń i sprzętu	Koncentruje się bezpośrednio na **zużyciu energii** w budynku, steruje hybrydowym zasilaniem z wielu źródeł i rozpływem energii
Funkcje	**Monitorowanie i zarządzanie systemami** w celu zapewnienia ich **wydajnego i skutecznego** działania, umożliwia optymalizację wydajności podstawowych systemów budynku, harmonogramy i kalendarze realizacji	Zapewnia operatorom kompleksowy **wgląd w funkcjonowanie** budynku oraz umożliwia **zdalne sterowanie** i zarządzanie	Monitoruje schematy użytkowania, identyfikuje możliwości oszczędzania energii i umożliwia **optymalizację** systemu w celu zminimalizowania strat energii i kosztów **energii**
Użytkownicy	Kierownicy obiektów w budynkach komercyjnych i przemysłowych	Operatorzy i personel zarządzający (gdzie złożone procesy i systemy wymagają stałego monitorowania i kontroli)	Kierownicy obiektów, kierownicy ds. zrównoważonego rozwoju, konsultanci ds. energii

Tab. Porównanie systemów zarządzania w inteligentnym budynku

eprasa.pl f665b9ae95

to po ich odebraniu, dokonują regulacji odbiorników energii zgodnie z zaprogramowanym algorytmem. Sygnały, na które mają zareagować aktuatory, potrzebują skutecznego medium do tej transmisji. Stosowane są następujące technologie realizacji medium transmisyjnego:

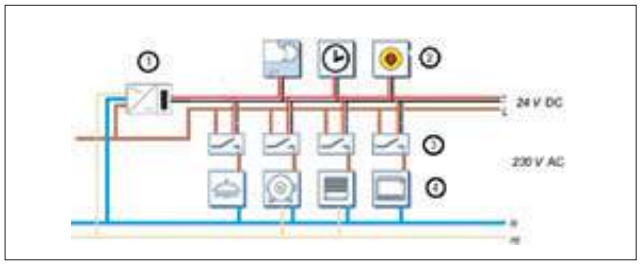
- przewodowo: dedykowany obwód sygnałowy (magistrali komunikacyjnej) na bardzo niskim napięciu, zazwyczaj 24 V DC (np. przewód skrętki – „Twisted Pair" w systemie KNX-TP),
- przewodowo: dodatkowa żyła sygnałowa przewodu w instalacji konwencjonalnej (np. w systemie LCN),
- przewodowo: sygnały po sieci zasilającej, tj. kablami instalacji 230 V AC (technologia „Power Line", np. w systemach KNX-PL i LON),
- bezprzewodowo: poprzez fale radiowe krótkiego zasięgu („Radio Frequency", np. w systemach KNX-RF, Fibaro, XComfort),
- siecią teleinformatyczną (LAN, np. w systemie KNX-IP).

Każde z tych rozwiązań posiada niedogodności w postaci różnej wrażliwości na ewentualne zakłócenia [**9**] oraz konieczności wyposażenia w kolejne, dodatkowe elementy [**10**]. System z dedykowanym obwodem sygnałowym wymaga dodatkowych przewodów wraz z zasilaczem. Odmiana bezprzewodowa wymaga indywidualnego zasilania sensorów (wbudowane baterie, które trzeba wymieniać), wykorzystanie sieci zasilającej wymaga urządzeń filtrujących i wzmacniających sygnały (repeatery), a w sieci komputerowej LAN potrzebujemy ruterów i interfejsów.

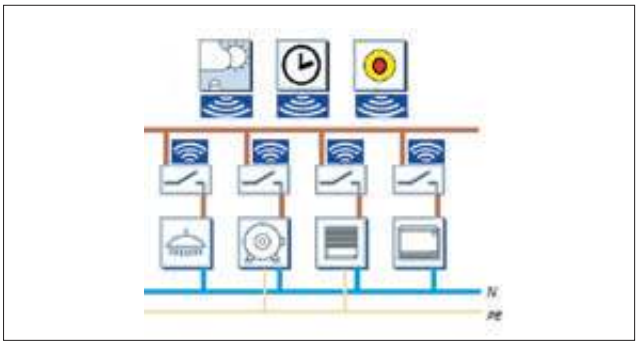
Do najpopularniejszych międzynarodowych standardów protokołów dla automatyki budynkowej można zaliczyć: ISO/IEC 14543 (KNX), ISO/IEC 14908 (LonWorks), ISO/IEC 16484 (BACnet). Systemy bezprzewodowe wykorzystują dostępne standardy jak WiFi, Z-Wave czy ZigBEE. Obecnie na rynku dostępnych jest więc wiele marek produktów i systemów automatyki budynkowej opartych na różnych technologiach i standardach, oferowanych przez różne firmy (w tym także firmy krajowe) lub organizacje zrzeszające różnych producentów. Istnieją systemy dedykowane wybranym grupom odbiorników (np. dla oświetlenia protokół DALI/DALI-2). Istnieje możliwość łączenia i współpracy różnych systemów, również integracji sterowników PLC [**11**] w jednej instalacji pod kontrolą BMS, lecz wymaga to zastosowania kolejnych urządzeń (tzw. bramki, *gateway*) sprzęgających części instalacji różnych systemów. Takie hybrydowe rozwiązania zwiększają elastyczność i pozwalają na tworzenie złożonych programów sterowania, choć mogą komplikować czynności serwisowe i nie muszą być optymalne kosztowo.

Korzyści z BMS przy zarządzaniu energią w budynku

Zastosowanie nowoczesnych systemów zarządzania energią w ramach BMS pozwala na obniżenie całkowitego zużycia



Rys. 1 Idea inteligentnej instalacji elektrycznej w systemie przewodowym z wydzielonym obwodem komunikacyjnym; *rys.: autor*
1 – zasilacz, **2** – czujniki, **3** – aktuatory, **4** – odbiorniki energii elektrycznej, **L** – przewód fazowy, **N** – przewód neutralny, **PE** – przewód ochronny



Rys. 2 Idea inteligentnej instalacji elektrycznej w systemie bezprzewodowym; *rys.: autor*

energii w budynku w zakresie od 5 do nawet 25%, w zależności od charakteru obiektu, stopnia integracji systemów oraz profilu użytkowania [**12**]. Kluczową rolę odgrywa automatyzacja procesów oraz bieżąca adaptacja parametrów pracy instalacji do rzeczywistych potrzeb. Szczególnie istotne znaczenie ma automatyka oświetleniowa, wykorzystująca czujniki obecności, natężenia światła dziennego oraz harmonogramy czasowe. Takie rozwiązania umożliwiają redukcję zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia nawet o 50% [**12**], eliminując zbędne świecenie opraw w nieużytkowanych przestrzeniach lub przy wystarczającym oświetleniu naturalnym. Równie ważnym obszarem jest sterowanie źródłami ciepła, takimi jak kotły, pompy ciepła czy węzły cieplne. Integracja regulacji centralnej z regulacją strefową i pomieszczeniową pozwala na precyzyjne dostosowanie mocy grzewczej do aktualnego zapotrzebowania cieplnego. W efekcie możliwe jest ograniczenie zużycia energii cieplnej o 10–15%, przy jednoczesnym utrzymaniu komfortu cieplnego użytkowników [**12**].

Systemy BMS odgrywają istotną rolę w ograniczaniu śladu węglowego budynków poprzez optymalizację wykorzystania lokalnych źródeł odnawialnych (OZE), takich jak instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne czy magazyny energii. Inteligentne algorytmy sterowania umożliwiają maksymalizację autokonsumpcji energii wytwarzanej na miejscu (prosumpcja), co zmniejsza zapotrzebowanie na energię pochodzącą z sieci elektroenergetycznej. Dodatkowo, BMS umożliwia elastyczne sterowanie odbiorami energii w odpowiedzi na sygnały zewnętrzne, takie jak ceny energii czy polecenia operatora systemu elektroenergetycznego. Dzięki temu budynek może uczestniczyć w programach *Demand Side Response* (DSR) [**13**] oraz realizować koncepcję tzw. fleksumpcji, przyczyniając się do stabilizacji systemu energetycznego i dalszej redukcji emisji CO_2, za co zarządca budynku lub jego użytkownicy mogą uzyskiwać dodatkowe źródła dochodu. W przyszłości takie budynki mogą funkcjonować jako mikrosieci energetyczne zdolne do samodzielnego bilansowania energii i współpracy z sąsiadującymi obiektami [**14**].

Dzięki BMS mogą być rozwijane zaawansowane narzędzia wizualizacji danych w postaci wykresów, tabel, zestawień i statystyk, umożliwiających szczegółową analizę zużycia energii. Dostęp do historycznych i bieżących danych pozwala na identyfikację trendów, korelacji pomiędzy parametrami pracy instalacji oraz zachowaniami użytkowników. Na tej podstawie możliwe jest podejmowanie świadomych decyzji optymalizacyjnych oraz ciągłe doskonalenie strategii zarządzania energią.

Integracja systemów bezpieczeństwa w ramach BMS znacząco podnosi poziom ochrony użytkowników oraz infrastruktury technicznej budynku. Monitoring jakości powietrza wewnętrznego (stężenia CO_2, lotnych związków organicznych,

eprasa.pl f665b9ae95

wilgotności), czujniki czadu, dymu czy zalania umożliwiają wczesne wykrywanie zagrożeń i natychmiastową reakcję systemu. Uzupełnieniem jest system powiadamiania oraz priorytetyzacji alarmów i alertów, który pozwala na skuteczne zarządzanie sytuacjami awaryjnymi. Dzięki temu personel techniczny otrzymuje czytelne informacje o charakterze i wadze zdarzeń, co skraca czas reakcji i minimalizuje skutki potencjalnych awarii.

Zaawansowane systemy BMS wykorzystują analizę danych operacyjnych do predykcji usterek i degradacji elementów instalacji. Monitorowanie parametrów pracy urządzeń umożliwia wykrywanie odchyleń od wartości nominalnych jeszcze przed wystąpieniem awarii. W rezultacie możliwe jest przejście z konserwacji reaktywnej na konserwację predykcyjną, co prowadzi do obniżenia kosztów obsługi serwisowej, wydłużenia żywotności urządzeń oraz ograniczenia nieplanowanych przestojów.

Centralna synchronizacja czasu wszystkich urządzeń i sterowników w systemie BMS stanowi istotny element zapewniający spójność działania instalacji oraz poprawność rejestrowanych danych. Jednolity czas odniesienia umożliwia precyzyjną korelację zdarzeń, poprawne działanie harmonogramów oraz wiarygodną analizę historyczną. Ma to szczególne znaczenie w dużych, rozproszonych obiektach, gdzie brak synchronizacji mógłby prowadzić do błędów sterowania i interpretacji danych.

Wady i zalety inteligentnej instalacji elektrycznej

Inteligentna instalacja elektryczna zintegrowana z BMS stanowi zaawansowane rozwiązanie techniczne, które w istotny sposób wpływa na sposób eksploatacji budynków. Jej wdrożenie wiąże się zarówno z wymiernymi korzyściami funkcjonalnymi i energetycznymi, jak i z określonymi ograniczeniami natury technicznej, organizacyjnej oraz ekonomicznej.

Jednym z podstawowych ograniczeń wdrożenia inteligentnej instalacji elektrycznej opartej na BMS są wyższe koszty początkowe w porównaniu do tradycyjnych instalacji. Wynikają one z konieczności zastosowania dodatkowych urządzeń, takich jak czujniki, aktuatory, sterowniki programowalne, moduły komunikacyjne, serwery systemowe oraz specjalistyczne oprogramowanie. Wzrost kosztów dotyczy również etapu projektowania i uruchomienia, wymagającego większego nakładu pracy inżynierskiej. Należy jednak podkreślić, że koszty te mają charakter inwestycyjny i w wielu przypadkach mogą zostać zrekompensowane w całym cyklu życia budynku poprzez obniżenie kosztów eksploatacyjnych, energii oraz serwisu. Z punktu widzenia analizy LCC (*Life Cycle Cost*) wyższy koszt początkowy nie zawsze oznacza wyższy koszt całkowity.

Do kluczowych zalet inteligentnej instalacji elektrycznej należy możliwość zaawansowanego zarządzania energią. Integracja pomiarów, sterowania oraz analizy danych w ramach BMS umożliwia bieżącą optymalizację zużycia energii elektrycznej i cieplnej, redukcję strat oraz eliminację nieefektywnych schematów użytkowania. System pozwala na świadome kształtowanie profilu energetycznego budynku, reagowanie na zmienne warunki oraz współpracę z lokalnymi źródłami energii i systemem elektroenergetycznym. W praktyce oznacza to nie tylko niższe zużycie energii, lecz także większą przewidywalność kosztów i łatwiejsze spełnianie wymagań środowiskowych oraz wizerunkowych.

Inteligentna instalacja elektryczna znacząco podnosi komfort użytkowania budynku poprzez automatyzację codziennych czyn-

reklama

EL-PIAST

ZARZĄDZANIE ENERGIĄ
SYSTEMY BUDYNKOWE
BMS/EMS/HMS

BUDYNKI SAMORZĄDOWE
BUDYNKI WIELORODZINNE
BUDYNKI JEDNORODZINNE
BUDYNKI ZABYTKOWE

JEDNOSTKI WOJSKOWE
UCZELNIE WYŻSZE
BIBLIOTEKI
LABORATORIA

www.el-piast.com

eprasa.pl f665k

ności, personalizację ustawień oraz integrację wielu funkcji w jednym interfejsie. Odpowiednio skonfigurowany BMS może dostosowywać działanie oświetlenia, ogrzewania czy urządzeń pomocniczych do preferencji użytkowników, ograniczając konieczność ręcznej ingerencji. Jednocześnie należy zauważyć, że pełne wykorzystanie potencjału systemu wymaga od użytkowników poznania jego możliwości. Zbyt skomplikowany interfejs lub brak odpowiedniego szkolenia mogą prowadzić do niewykorzystania dostępnych funkcji, a w skrajnych przypadkach do obniżenia subiektywnego komfortu. Dlatego istotnym elementem wdrożenia jest ergonomia systemu oraz proces edukacji użytkowników.

Jedną z zalet systemów BMS jest ich wysoka elastyczność konfiguracyjna, umożliwiająca modyfikację logiki sterowania, harmonogramów oraz integrację nowych urządzeń na etapie eksploatacji. Cecha ta pozwala na dostosowanie instalacji do zmieniających się potrzeb użytkowników i funkcji budynku. Jednocześnie elastyczność ta wymaga starannego przemyślenia założeń już na etapie projektu. Brak odpowiedniej rezerwy sprzętowej, nieprzemyślana architektura systemu lub ograniczenia komunikacyjne mogą znacząco utrudnić późniejszą rozbudowę. W praktyce oznacza to konieczność pogodzenia elastyczności z dyscypliną projektową oraz świadomym podejmowaniem decyzji inwestycyjnych na wczesnym etapie realizacji.

Skuteczne wdrożenie inteligentnej instalacji elektrycznej opartej na BMS wymaga właściwego doboru technologii, rzetelnego projektu, nadzoru realizacyjnego oraz systematycznej weryfikacji działania systemu po uruchomieniu. Proces ten ma charakter iteracyjny i dobrze wpisuje się w koncepcję cyklu Deminga (Plan–Do–Check–Act). Na etapie planowania określane są cele energetyczne i funkcjonalne, następnie realizowana jest instalacja i konfiguracja systemu. Kolejne fazy obejmują monitoring efektów, analizę danych oraz wprowadzanie korekt optymalizacyjnych. Budynek i instalacja to jednak żywy ekosystem, więc po pewnym czasie należy przeprowadzić audyt, zweryfikować nastawy i dokonać ponownej optymalizacji. Metody i techniki sztucznej inteligencji mogą stanowić tu pomocne narzędzie. Takie podejście pozwala na ciągłe doskonalenie pracy systemu, jednak wymaga zaangażowania kompetentnych specjalistów oraz odpowiednich procedur organizacyjnych.

Podsumowanie

W dobie transformacji energetycznej oraz rosnących wymogów dotyczących emisyjności obiektów budowlanych, systemy zarządzania budynkiem BMS stają się właściwym narzędziem optymalizacji operacyjnej, wspierając zrównoważone zarządzanie energią w nowoczesnych budynkach. Ich rola wykracza poza prostą automatykę, oferując zintegrowane podejście do efektywności, ekologii oraz bezpieczeństwa. Dzięki integracji instalacji technicznych oraz zaawansowanym algorytmom sterowania możliwe jest jednoczesne osiągnięcie oszczędności energetycznych, redukcji kosztów eksploatacyjnych oraz poprawy komfortu i bezpieczeństwa użytkowników. Takie podejście ogranicza niepotrzebne zużycie energii oraz zwiększa przewidywalność i stabilność pracy instalacji.

Otwartość programistyczna w oparciu o algorytmy i modele matematyczne pozwala kreować między innymi system kontroli dostępu z komfortem użytkowników poprzez dotrzymanie zadanych parametrów temperatury, wilgotności, natężenia światła, ponadto odpowiednie planowanie produkcji ciepła i chłodu z uwzględnieniem prognoz pogody i pojemności cieplnej budynku. Działanie BMS obejmuje scenariusze użytkowania energii w zależności od czasu i warunków z procesami optymalizacyjnymi, w których można wykorzystać AI. System powinien uwzględniać możliwości dalszej rozbudowy, wykorzystując standardowe protokoły komunikacji, integrujące układy sterowania i implementujące różne zależności między urządzeniami, preferencjami użytkowników i warunkami panującymi w obiekcie.

Rządowy dokument pn. Długoterminowa Strategia Renowacji Budynków [**15**] (przyjęty w związku z art. 2a dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków), mając na uwadze optymalizację wykorzystania energii, wspiera wdrażanie systemów inteligentnego zarządzania energią w budynkach, m.in. wprowadzając wskaźnik absorbowalności inteligentnych rozwiązań (*Smart Readiness Indicator*, SRI). Ma to na celu podniesienie świadomości korzyści płynących z zastosowania rozwiązań inteligentnych i technologii informacyjno-komunikacyjnych w budynkach.

Zarządzanie energią w budynkach rozwija się w kierunku integracji zaawansowanych technologii cyfrowych, energooszczędnych instalacji oraz inteligentnych algorytmów. Połączenie automatyki, modelowania energetycznego i sztucznej inteligencji tworzy nowe możliwości optymalizacji zużycia energii, pochodzącej z lokalnych źródeł odnawialnych przy równoczesnym zwiększaniu komfortu użytkowników. Rozwój standardów regulacyjnych i rosnąca świadomość ekologiczna przyspieszają transformację sektora budowlanego w stronę zrównoważonej i niskoemisyjnej przyszłości.

Literatura

1. European Commission In Focus: Energy Efficiency in Buildings Available online: https://commission.europa.eu/news-and-media/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en.
2. IEA Builidings Available online: https://www.iea.org/energy-system/buildings.
3. Word Green Building Council Bringing Embodied Carbon Upfront Available online: https://worldgbc.org/climate-action/embodied-carbon/.
4. Hereworks A Timeline in the History of Smart Buildings Available online: https://www.hereworks.io/tech-talk/a-timeline-in-the-history-of-smart-buildings.
5. M. Kadela, F. Copiak, R. Geryło, T. Godlewski, G. Kimbar, M. Kozicki, B. Łoboda, K. Strycharz, „System Oceny Smart Readiness Budynków – bieżąca potrzeba czy wyzwania przyszłości?", „Materiały budowlane", 2022, s. 32–38, doi:10.15199/33.2022.10.09.
6. S. Bielecki, J. Lipka, T. Palimąka, T. Skoczkowski, J. Szymczyk, „Rozwiązania inteligentnego budynku w rewitalizacji budynków użyteczności publicznej. Krok ku poprawie efektywności energetycznej", „Elektro.info" 2013, 6 (115), s. 66–71.
7. M.F. Hossain, „Chapter Seven – Best Management Practices. In Sustainable Design and Build"; M.F. Hossain, Ed., Butterworth-Heinemann, 2019; pp. 419–431.
8. S. Basu, „Chapter 10 – Building and service sector automation. In Plant Intelligent Automation and Digital Transformation"; S. Basu, Ed.; Academic Press, 2023; Vol. 1, pp. 273–307.
9. T. Zarębski, P. Cierzniewski, „Porównanie mediów transmisyjnych w systemach automatyki budynkowej", „Elektro.info" 2016, 11.
10. M. Bielówka, W. Dotęga, „Analiza rozwiązań instalacji inteligentnych w kontekście oszczędności energii elektrycznej", „Elektro.info" 2019, 9.
11. A. Książkiewicz, „Integracja elementów instalacji klasycznej z systemami automatyki budynkowej na przykładzie LCN i KNX", „Elektro.info" 2017, 3.
12. B. Kluczberg, J. Żurawski, K. Szymański, „Zarządzanie energią w budynkach", „Elektro.info" 2025, 9 (237), s. 66–70.
13. T. Skoczkowski, S. Bielecki, M. Wołowicz, L. Sobczak, A. Węglarz, P. Gilewski, „Participation in Demand Side Response. Are Individual Energy Users Interested in This?", „Renew Energy" 2024, 232, doi:10.1016/j.renene.2024.121104.
14. S. Bielecki, T. Skoczkowski, M. Wołowicz, „Microgrids as a Tool for Energy Self-Sufficiency", „Sensors" 2025, 25, doi:doi.org/10.3390/s25216707.
15. Rada Ministrów RP „Długoterminowa Strategia Renowacji Budynków", załącznik do Uchwały Nr 23/2022 Rady Ministrów z dnia 9 lutego 2022 r.; 2022

eprasa.pl f665b9ae95

WŁASNE ŹRÓDŁO OGRZEWANIA W BUDYNKU Z CENTRALNYM OGRZEWANIEM

Wojciech Konieczny
zarządca nieruchomości, biegły sądowy, szkoleniowiec

W niektórych przypadkach odbiorca nabywa ciepło lub paliwo gazowe w celu wytworzenia ciepła dla budynku wielolokalowego, w którym część lokali wyposażona jest we własne źródła ogrzewania. W takich sytuacjach pojawiają się wątpliwości, czy koszty zakupu ciepła mogą być rozliczane wyłącznie na lokale posiadające instalację centralnego ogrzewania, z pominięciem lokali ogrzewanych indywidualnie.

Zgodnie z art. 45a ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, odbiorca ciepła lub paliwa gazowego do jego wytworzenia jest zarówno uprawniony, jak i zobowiązany do rozliczenia kosztów zakupu energii dostarczonej do budynku na osoby niebędące odbiorcami w rozumieniu ustawy, tj. mieszkańców oraz użytkowników lokali, znajdujących się w danym budynku. Rozliczenie to powinno obejmować wyłącznie rzeczywiście poniesione koszty zakupu ciepła lub paliwa gazowego.

W budynku wielolokalowym wyposażonym w centralny system ogrzewania ciepło oddziałuje na całą kubaturę obiektu. Nośnikiem energii cieplnej jest powietrze, które jako gaz przenosi ciepło pomiędzy pomieszczeniami, niezależnie od tego, czy dane pomieszczenie posiada instalację grzewczą. Prowadzi to do występowania tzw. ogrzewania pośredniego, polegającego na przenikaniu energii cieplnej przez przegrody budowlane, stropy, ściany oraz otwory drzwiowe, w wyniku czego wszystkie pomieszczenia w budynku są ogrzewane – choć w różnym stopniu.

W konsekwencji ciepło dostarczane do budynku ogrzewa nie tylko lokale wyposażone w grzejniki, lecz także pozostałe lokale, piwnice, garaże oraz części wspólne, takie jak klatki schodowe. Użytkownicy lokali korzystają więc z ciepła przenikającego z sąsiednich pomieszczeń, co w praktyce może prowadzić do sytuacji, w której część z nich odnosi korzyści kosztem innych.

Zagadnienie to było przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. akt NSNc 51/19. Sąd potwierdził, że nawet w przypadku zakręcenia grzejników lokal nadal może być ogrzewany ciepłem pochodzącym z sąsiednich mieszkań. W związku z tym użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów ogrzewania, gdyż **grzejniki nie stanowią jedynego źródła ciepła w lokalu.**

WŁASNE ŹRÓDŁO OGRZEWANIA W BUDYNKU Z CENTRALNYM OGRZEWANIEM, NIE ZWALNIA Z PONOSZENIA KOSZTÓW CIEPŁA ZAKUPIONEGO PRZEZ ODBIORCĘ.

Ustalenie minimalnego zużycia ciepła w sezonie grzewczym

Jednym ze sposobów przeciwdziałania nierównomiernemu rozkładowi kosztów ogrzewania jest ustalenie minimalnego zużycia ciepła w sezonie grzewczym dla poszczególnych lokali. Rozwiązanie to jest stosowane w praktyce i było przedmiotem oceny sądowej. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 października 2014 r. (sygn. akt II C 1386/13) uznano, że wprowadzenie minimalnego zużycia, uwzględniającego ogrzewanie pośrednie jest dopuszczalne, o ile jego wartość odpowiada w przybliżeniu średniemu zużyciu ciepła w budynku.

Z właściwości fizycznych ciepła wynika obowiązek uczestniczenia w kosztach jego zakupu przez wszystkich użytkowników lokali. Moc zamówiona dla budynku obliczana jest bowiem dla całej jego kubatury, niezależnie od tego, czy wszystkie lokale wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania. Analogicznie rozliczane są koszty zmienne, obejmujące zarówno ogrzewanie bezpośrednie, jak i pośrednie poprzez przegrody budowlane.

Należy również wskazać, że zgodnie z §134 rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi **minimalna temperatura nie może być niższa niż 16°C**. Skoro zaś temperatura obliczeniowa dla lokali mieszkalnych wynosi co do zasady 20°C, to nawet w lokalach niepodłączonych do instalacji centralnego ogrzewania występuje ogrzewanie pośrednie na poziomie co najmniej 80% temperatury średniej.

Jedynie w sytuacji, gdy użytkownik lokalu – zgodnie z art. 6 KC – wykaże, że nie korzysta z ogrzewania pośredniego kosztem lokali sąsiednich, możliwe jest odpowiednie obniżenie przypadających na niego kosztów ogrzewania. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na użytkowniku lokalu.

Odpowiedzialność odbiorcy ciepła za prawidłowe rozliczenie kosztów zakupu ciepła

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że odbiorca ciepła zobowiązany jest do prawidłowego rozliczenia kosztów zakupu ciepła lub paliwa gazowego pomiędzy wszystkich użytkowników lokali, z uwzględnieniem faktycznego korzystania z energii cieplnej, właściwości fizycznych ciepła oraz obowiązujących przepisów prawa. Ponadto, wyposażenie jedynie części lokali w instalację centralnego ogrzewania narusza przepisy Prawa budowlanego i nie może stanowić podstawy do zwolnienia pozostałych użytkowników z udziału w kosztach ogrzewania budynku.

eprasa.pl f665b9ae95

OPOMIAROWANIE CIEPŁA W LOKALU A CAŁKOWITE ZUŻYCIE ENERGII CIEPLNEJ

Wojciech Konieczny
zarządca nieruchomości, biegły sądowy, szkoleniowiec

Ciepło w budynku jest efektem końcowym zjawisk, które zapewniają komfort przebywania w pomieszczeniach na poziomie odpowiadającym biologicznym oczekiwaniom człowieka.

Samo ciepło należy rozpatrywać jako energię cieplną, której nośnikiem jest powietrze wypełniające pomieszczenia. Powietrze to otrzymuje energię cieplną z różnych źródeł, z których najważniejszymi są grzejniki (promienniki ciepła), podgrzewające powietrze w pomieszczeniach. Grzejniki z kolei odbierają ciepło z przepływającej w nich wody, podgrzanej w kotłowni lub w węźle cieplnym. Ogrzana woda pełni rolę transportera energii przekazywanej do grzejników. Proces transportu ciepła może przebiegać w dwóch lub trzech etapach.

W przypadku węzła cieplnego:

- **Etap pierwszy** – przesył energii cieplnej za pośrednictwem wody od producenta ciepła (np. elektrociepłowni miejskiej) do węzła cieplnego znajdującego się u odbiorcy.
- **Etap drugi** – przepływająca przez węzeł cieplny ogrzana woda przekazuje większość energii do wewnętrznego, zamkniętego systemu grzewczego budynku, a energia ta transportowana jest dalej do grzejników w lokalach.
- **Etap trzeci** – grzejniki ogrzewają powietrze w pomieszczeniach.

GRZEJNIKI NIE SĄ JEDYNYM ŹRÓDŁEM CIEPŁA W LOKALU. NAWET PO ICH ZAKRĘCENIU LOKAL MOŻE BYĆ OGRZEWANY CIEPŁEM Z SĄSIEDNICH MIESZKAŃ.

SN: GRZEJNIKI NIE SĄ JEDYNYM ŹRÓDŁEM CIEPŁA DOSTARCZANEGO DO LOKALU

W budynkach wielolokalowych z centralnym ogrzewaniem ciepło dostarczane jest do wszystkich pomieszczeń – zarówno do lokali mieszkalnych, jak i piwnic, garaży czy klatek schodowych. Rozkład ciepła wynika z jego przenikania przez przegrody budowlane oraz otwory drzwiowe, co umożliwia użytkownikom korzystanie z ciepła sąsiednich lokali.
W praktyce może to prowadzić do sytuacji, w której jeden lokator korzysta z ciepła kosztem drugiego, co czasami kończy się konfliktami. Sprawa ta była rozpatrywana przez Sąd Najwyższy (sygn. akt I NSNc 51/19), który potwierdził, że nawet po zakręceniu kaloryferów lokal może być ogrzewany ciepłem z sąsiednich mieszkań. W konsekwencji użytkownik lokalu powinien ponieść koszty ciepła dostarczanego do jego mieszkania, ponieważ grzejniki nie są jego jedynym źródłem.

W przypadku lokalnej kotłowni gazowej w budynku lub grupie budynków etap przesyłu do węzła cieplnego nie występuje, ponieważ takie urządzenie nie istnieje.

W obu przypadkach proces transportu ciepła powoduje straty przesyłowe, dlatego konieczne jest stosowanie efektywnych izolacji termicznych na instalacjach. W budynku – wskutek promieniowania ciepła – ogrzewane są wszystkie pomieszczenia, nawet jeśli nie posiadają grzejników.

Wniosek, że grzejniki nie są jedynym źródłem ciepła w lokalu, wynika z faktu, iż ogrzane powietrze w budynku przekazuje energię cieplną wszędzie tam, gdzie dociera. Napotykając przegrody budowlane – ściany, stropy czy sufity – oddaje im część energii, a przegrody te działają jak dodatkowe grzejniki, przekazując ciepło do pomieszczeń sąsiednich. Zjawisko to ma charakter naturalny i ma istotne znaczenie przy interpretacji wyników pomiarów zużycia ciepła. Urządzenia pomiarowe nie rejestrują bowiem całkowitej energii dostarczanej do lokalu, lecz jedynie energię przekazaną do grzejników.

Rola przegród budowlanych jako źródeł ciepła została unormowana w art.134 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Ustawodawca określa wymagane temperatury dla obliczenia mocy szczytowej oraz wskazuje, że w lokalach przeznaczonych na stały pobyt ludzi najniższa dopuszczalna temperatura to 16°C. Parametr ten potwierdza, że ogrzewanie obejmuje wszystkie pomieszczenia w budynku z centralnym systemem ogrzewania, choć w różnym stopniu. Oznacza to, że lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi ponosi koszty uzyskania co najmniej temperatury minimalnej, nawet jeśli nie jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania.

Przy wyborze metody rozliczania kosztów ogrzewania należy pamiętać, że grzejniki nie są jedynym źródłem ciepła, a ciepłomierze mierzą wyłącznie ilość energii dostarczonej do grzejników, a nie całkowite ciepło otrzymywane przez lokal. Ciepło zawsze odnosi się do kubatury pomieszczenia, ponieważ ogrzewane jest powietrzem. Oznacza to, że koszty zakupu ciepła mogą być rozliczane według powierzchni lokalu jedynie przy założeniu jednakowej kubatury przypadającej na 1 m² w danym budynku.

Skoro grzejniki nie są jedynym źródłem ogrzewania, pojawia się pytanie, czy urządzenia pomiarowe lub wskazujące pokazują rzeczywistą ilość ciepła dostarczonego do lokalu. Należy wyjaśnić, że ciepłomierz jest urządzeniem przeliczającym różnicę temperatur wody na zasilaniu i powrocie instalacji grzewczej, natomiast podzielniki kosztów nie mierzą rzeczywistego zużycia ciepła, lecz jedynie je szacują na podstawie różnic temperatur grzejnika oraz czasu jego pracy. Rozliczając koszty ogrzewania, należy zawsze uwzględniać

eprasa.pl f665b9ae95

LICZENIE KOSZTÓW MEDIÓW W PUSTOSTANIE

Rozliczenie kosztów mediów powinno każdorazowo obejmować wyłącznie okres, w którym lokal był faktycznie wynajmowany. Za okres pustostanu koszty te obciążają właściciela lokalu, a nie pozostałych mieszkańców ani przyszłego najemcy.

wymagania techniczne, zgodnie z którymi temperatura w lokalach nie może być niższa niż 16°C. Dlatego nawet w przypadku braku instalacji grzewczej lub braku wskazań zużycia ciepła lokal powinien zostać obciążony kosztami ogrzewania co najmniej do poziomu minimalnego.

Takie rozwiązanie eliminuje twierdzenia o „kradzieży ciepła", „pasożytnictwie" czy konieczności kontroli, gdy mieszkaniec ma zakręcone zawory na grzejnikach. Zarzuty te są niepoprawne, ponieważ czym innym jest możliwość zminimalizowania temperatury grzejnika, a czym innym umiejętność prawidłowego rozliczenia kosztów ogrzewania, za które odpowiada podmiot rozliczający.

Koszty pustostanów ponosi wynajmujący (właściciel lokalu)

Każdy lokal stanowi czyjąś własność, co wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów ogrzewania oraz dostawy wody wraz z odprowadzaniem ścieków. We wspólnotach mieszkaniowych sposób rozliczania tych kosztów jest stosunkowo prosty – koszty zakupu tzw. mediów rozliczane są bezpośrednio na właścicieli lokali.

Inaczej przedstawia się sposób rozliczania kosztów ogrzewania oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków w przypadku najmu lokali. Gdy wszystkie lokale są wynajęte, odbiorca (wynajmujący) ustala dla najemców opłaty odpowiadające kosztom zakupu mediów. W przypadku wystąpienia pustostanów, zgodnie z art. 45a ust. 2 ustawy – Prawo energetyczne, koszty zakupu ciepła obciążają odbiorcę, czyli właściciela lokalu, wyłącznie w zakresie faktycznego korzystania z lokalu.

Lokal jest pusty (pustostan), gdy:

- nie ma najemcy ani innej osoby faktycznie korzystającej z lokalu,
- nie istnieje podmiot, na który można przenieść koszty zużycia ciepła,
- odbiorcą pozostaje właściciel (wynajmujący), tj. podmiot, na którego zawarta jest umowa z dostawcą ciepła lub ze wspólnotą/spółdzielnią mieszkaniową.
- W praktyce dotyczy to w szczególności:
- kosztów stałych ogrzewania (m.in. opłata stała, moc zamówiona),
- co najmniej minimalnych kosztów zmiennych, wynikających z obowiązku utrzymania temperatury nie niższej niż 16°C, zgodnie z art. 134 ust. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Argumentacja prawna

- Odbiorcą ciepła jest właściciel lokalu, jeżeli lokal nie został oddany do używania (brak najemcy).
- Zgodnie z art. 45a ust. 2 ustawy – Prawo energetyczne, koszty zakupu ciepła obciążają odbiorcę; mogą być przenoszone na inne osoby wyłącznie w zakresie faktycznego korzystania z lokalu.
- Pustostan nie jest użytkowany, w związku z czym:
  - » nie istnieje podmiot trzeci (najemca), na którego można przenieść koszty,
  - » koszty ogrzewania za ten okres nie mogą obciążać innych lokali ani być rozliczane zbiorczo na najemców.
- W konsekwencji:
  - » koszty stałe oraz zmienne przypadające na pustostan obciążają właściciela lokalu,
  - » próby ich rozliczania „na wszystkich" lub przypisywania innemu użytkownikowi są sprzeczne z art. 45a ustawy – Prawo energetyczne.

***

Analiza przeprowadzona w artykule dotyczy najmu instytucjonalnego, m.in. mieszkań komunalnych, w TBS i innych

ADMINISTRATOR24.info

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.

www.administrator24.info/newsletter

promocja

eprasa.pl f665b9ae95

Nazwa i dane teleadresowe producenta /dystrybutora	B METERS metering solutions **B METERS Polska Sp. z o.o.** **ul. Główna 60, 51-180 Psary k. Wrocławia** **tel.: 71 388 90 83, faks: 71 387 15 37** **e-mail: biuro@bmeters.pl** **www.bmeters.pl**
Nazwa podzielnika /rodzaj	**HYDROCLIMA 2 – podzielnik elektroniczny, dwuczujnikowy z modułem radiowym**
Liczba czujników	2 czujniki temperatury (pomiar temperatury grzejnika i temperatury otoczenia) HYDROCLIMA-2 może być użytkowana w temperaturze do 90°C w wersji standardowej i do 105°C w wersji na zamówienie. W przypadku zastosowania zewnętrznego czujnika temperatury zakres jest zwiększony do 130°C
Czas pracy baterii	prognozowana żywotność baterii 10 lat. Prognozowana żywotność baterii jest zależna od konfiguracji, parametrów transmisji radiowej, warunków temperaturowych, klimatycznych i środowiskowych oraz sumarycznej ilości dokonanych pomiarów
Miejsce montażu na grzejniku	dla większości modeli grzejników 75% wysokości i 50% długości
Rodzaj odczytu	• radiowy – walk-by za pomocą odbiornika bluetooth RFM-RBT2 lub odbiornika radiowego RFM-RX3 (lub RFM-RX2); online za pomocą sieci koncentratorów i portalu HYDROLINK ONLINE • wzrokowy (wyświetlacz urządzenia)
Miejsce przechowywania danych	pamięć wewnętrzna urządzenia + bazy danych centrum rozliczeniowego B METERS. Dane zgromadzone na portalu HYDROLINK ONLINE
Czas przechowywania danych/częstotliwość odczytów	• archiwalne wartości wskazania dla 24 miesięcy (lub z ostatnich 12 miesięcy w przypadku wskazań na koniec i połowę miesiąca) • wartość wskazania jednostek i średnich temperatur otoczenia i grzejnika za aktualny i zakończony okres rozliczeniowy • archiwalne wartości średnich temperatur otoczenia i grzejnika dla 24 miesięcy (lub z ostatnich 12 miesięcy w przypadku wskazań na koniec i połowę miesiąca)
Rodzaj przechowywanych danych	• maksymalna wartość temperatury grzejnika wraz z datą wystąpienia (w aktualnym i zakończonym okresie rozliczeniowym) • minimalna wartość temperatury wraz z datą wystąpienia (w aktualnym i zakończonym okresie rozliczeniowym) • średnia wartość temperatury grzejnika oraz otoczenia (w aktualnym i zakończonym okresie rozliczeniowym) • ilość pomiarów w metodzie jednoczujnikowej w aktualnym i zakończonym okresie rozliczeniowym Rejestracja ilości wykonanych pomiarów temperatury (w zakończonym okresie rozliczeniowym) – dostępne w standardowym odczycie radiowym: grzejnika w zakresie: t <22,5°C; 22,5°C≤ t <35°C; t >35°C – dostępne w odczycie serwisowym: grzejnika lub przedniego czujnika: w zakresie: <16°C – grzejnika w zakresie: 16°C≤ t <22,5°C; 22,5°C≤ t <28°C; 28C≤ t <35°C; 35°C≤ t <45°C; t >45°C
Programowanie daty odczytu/okresu rozliczeniowego	programowalna data początku i końca okresu rozliczeniowego, możliwość programowania okresu letniego oraz okresu wyłączenia (wyłączenie rejestrowania temperatury w dowolnych miesiącach, np.: od czerwca do sierpnia), możliwość konfiguracji daty startu naliczania, dowolna konfiguracji parametrów transmisji radiowej
Komunikacja	jednokierunkowa, możliwość szyfrowania transmisji AES128
Dokładność odczytów /pomiaru	zgodnie z wymogami normy PN-EN 834, zastosowano czujniki temperatury typu NTC o dokładności na poziomie 1%, 6-cyfrowy wyświetlacz (7-segmentowy) z kropkami i dodatkowymi ikonami informującymi o wskazaniu temperatury, błędach, otwarciu obudowy, podłączeniu zewnętrznego czujnika temperatury i rozładowanej baterii
System rozliczenia	udział kosztów stałych ustalany indywidualnie, obsługa współczynników korygujących lokalu i grzejnika; możliwość uwzględnienia w rozliczeniu kosztów na podstawie średniej temperatury pomieszczeń, szeroki wybór sposobów rozliczenia ryczałtu lokalu i pomieszczenia oraz części wspólnych – sposób rozliczenia rekomendowany przez Instytut Techniki Budowlanej
Zabezpieczenie przed ingerencją użytkownika	trwale zamykana obudowa podzielnika – brak dostępu do elektroniki, plomba mechaniczna oraz elektroniczny czujnik otwarcia wraz z rejestracją daty otwarcia. Rejestracja czasu pracy urządzenia dla temperatury otoczenia <16°C

eprasa.pl f665b9ae95

Nazwa i dane teleadresowe producenta /dystrybutora	**Brunata ZENNER** **Brunata ZENNER Sp. z o.o.** **ul. Limanowskiego 179, 91-340 Łódź** **tel.: 42 270 46 00, 730 261 404, faks: 42 270 46 31** **e-mail: info@brunata-zenner.pl** **www.brunata-zenner.pl**
Nazwa podzielnika /rodzaj	**MINOMETER® M8 RADIO** **Elektroniczny radiowy podzielnik kosztów ciepła**
Liczba czujników	dwa czujniki temperatury (pomiar temperatury grzejnika i temperatury otoczenia) z możliwością pracy w systemie jednoczujnikowym, automatyczna synchronizacja systemów, możliwość zastosowania wersji z wyniesionym czujnikiem
Czas pracy baterii	zasilanie 3-woltową baterią litową o przedłużonej trwałości, żywotność: 12 lat + rok rezerwy
Miejsce montażu na grzejniku	dla wszystkich typów grzejników w formatach standardowych stosowane są proporcje montażowe 75% wysokości i 50% długości grzejnika
Rodzaj odczytu	• zdalny – radiowy: przy pomocy systemu komunikacji bezprzewodowej dalekiego zasięgu – LoRa 868 MHz • wzrokowy: wielofunkcyjny, przejrzysty, pięciomiejscowy wyświetlacz LCD pozwala na przedstawienie w dwóch pętlach informacji dotyczących wartości zużycia, testu wyświetlacza, daty obrachunkowej, testu czujników temperatury, wskazań naliczenia jednostek w ujęciu miesięcznym • portal internetowy – Brunata online w wersji z dostępem dla administratora oraz lokatora
Miejsce przechowywania danych	• pamięć wewnętrzna urządzenia do 18 miesięcy wstecz, dane odczytowe widoczne z wyświetlacza podzielnika na pierwszy dzień miesiąca • chmura Brunata ZENNER – przesyłanie danych przy pomocy urządzeń przekaźnikowych Gateway • portal internetowy – Brunata online
Czas przechowywania danych/częstotliwość odczytów	• urządzenie: 18-miesięczna pamięć wewnętrzna z wartościami odczytowymi na koniec danego miesiąca • portal internetowy Brunata online – pełna historia zużycia od momentu zamontowania urządzenia w ujęciu dziennym, tygodniowym, miesięcznym, rocznym lub w dowolnym przedziale czasowym; pamięć systemowa do 120 miesięcy
Rodzaj przechowywanych danych	• **dane dostępne w pamięci wewnętrznej urządzenia:** – bieżące oraz archiwalne wskazania – roczny bilans jednostek – miesięczne raporty naliczonych jednostek do 18 miesięcy wstecz • **informacje i zestawienia dostępne na portalu internetowym Brunata online:** – rzeczywiste odczyty wysyłane co 24h w ujęciu dziennym, tygodniowym, miesięcznym, rocznym lub w dowolnym przedziale czasowym – alerty generowane automatycznie co 24h, dotyczące braku odczytu, manipulacji lub uszkodzeń podzielnika – analizy / raporty w ujęciu indywidualnego zużycia mediów dotyczące wzrostu, spadku lub braku zużycia – możliwość rejestracji wskazań temperaturowych min, max, dziennych – bieżące i archiwalne rozliczenia – wykaz lokali w budynku z uwzględnieniem indeksu lokalu, danych osobowych lokatora, adresu lokalu i jego powierzchni, indywidualnych rachunków oraz prac serwisowych – wykaz zamontowanych urządzeń wraz z ich numerami, zastosowaniem, miejscem i datą montażu, jednostką odczytu, potwierdzeniem zalogowania się do portalu Brunata Online – wizualizacje graficzne dotyczące analiz pracy danego urządzenia lub grupy urządzeń w ujęciu dziennym, tygodniowym, miesięcznym, rocznym lub w dowolnie wybranym okresie
Programowanie daty odczytu/okresu rozliczeniowego	• dowolnie programowalna data początku i końca okresu rozliczeniowego • wartości odczytu dostępne są szybko i automatycznie, brak konieczności odczytów manualnych • cały proces odbywa się drogą radiową
Komunikacja	• jedno lub dwukierunkowa • transmisja szyfrowana – bezpieczeństwo danych poprzez pełne szyfrowanie protokołów radiowych AES128
Dokładność odczytów /pomiaru	wykrywanie błędów przy użyciu systemu sum kontrolnych CRC (norma PN-EN 834)
System rozliczenia	• zastosowanie współczynników korygujących lokalu oraz współczynników mocy grzejnika, możliwość uwzględnienia w rozliczeniu nieopomiarowanych pionów grzewczych • opracowanie udziału kosztów stałych i zmiennych • system rozliczeniowy zgodny z prawodawstwem polskim – zgodny z normą PN-EN 834, **uwzględniający zapisy z ustawy o efektywności energetycznej**
Zabezpieczenie przed ingerencją użytkownika	• zabezpieczenie elektroniczne w postaci układu autokontroli rejestrującego próby manipulacji • zabezpieczenie mechaniczne uniemożliwiające demontaż podzielnika z grzejnika przez zastosowanie plomby zatrzaskowej i naklejki zabezpieczającej

eprasa.pl f665b9ae95

Nazwa i dane teleadresowe producenta /dystrybutora	**METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o.** **ul. Taborowa 4, 02-699 Warszawa** **tel.: 22 644 99 01** **e-mail: handlowy@metrona.pl** **www.metrona.pl**
Nazwa podzielnika /rodzaj	**Podzielnik kosztów ogrzewania Telmetric UP (OMS) – NOWOŚĆ!**
Liczba czujników	Urządzenie wyposażone jest w 2 czujniki temperatury: • Czujnik temperatury grzejnika • Czujnik temperatury otoczenia (powietrza w pomieszczeniu) Dostępna jest możliwość zastosowania czujnika wyniesionego, co umożliwia prawidłowy pomiar w przypadku niestandardowych grzejników lub utrudnionych warunków montażowych
Czas pracy baterii	12 lat (w tym 2 lata rezerwy) Zintegrowana bateria litowa o wysokiej żywotności, zapewnia długi okres pracy z dodatkową rezerwą umożliwiającą bezpieczne zakończenie okresu rozliczeniowego oraz odczyt danych po jego upływie
Miejsce montażu na grzejniku	Montaż zgodny z normą PN EN-834: • dla standardowego grzejnika na wysokości ok. ¾ i w połowie długości • sposób montażu dostosowany do typu i mocy grzejnika z zastosowaniem dedykowanych uchwytów montażowych, bez użycia kleju
Rodzaj odczytu	• odczyt zdalny radiowy inkasencki przy pomocy mobilnego zestawu odczytowego • odczyt zdalny radiowy stacjonarny (portal/koncentratory) z częstotliwością dobową, tygodniową, miesięczną • odczyt wzrokowy z wyświetlacza LCD • odczyt przez złącze optyczne do celów serwisowych i kontrolnych
Miejsce przechowywania danych	• w pamięci wewnętrznej urządzenia • w pamięci zewnętrznej systemu • baza danych systemu rozliczeniowego METRONA POLSKA
Czas przechowywania danych/częstotliwość odczytów	• w pamięci wewnętrznej podzielnika, umożliwia przechowywanie danych bieżących i archiwalnych – do 14 miesięcy • w pamięci zewnętrznej systemu – minimum 24 miesiące • w bazie danych systemu rozliczeniowego METRONA POLSKA – zgodnie z warunkami umowy z klientem (zwykle 10 lat)
Rodzaj przechowywanych danych	Urządzenie rejestruje i archiwizuje m.in • odczyt, na koniec ostatniego okresu rozliczeniowego • jednostki z bieżącego okresu rozliczeniowego oraz z ostatnich 14 miesięcy • sygnalizacja kodu błędu z datą wystąpienia • rozpoznanie próby demontażu • kody stanów awaryjnych • maksymalna temperatura grzejnika w okresie grzewczym Dane i raporty dostępne dla Zarządcy na platformie online (metrona24.pl) • historia odczytów oraz zużyć dziennych, tygodniowych i miesięcznych (dane wysyłane w czasie rzeczywistym) • maksymalna temperatura grzejnika w aktualnym okresie rozliczeniowym • zarejestrowane kody błędu (powiązane z manipulacją, brakiem łączności) • sygnalizacja wystąpienia błędu
Programowanie daty odczytu/okresu rozliczeniowego	• możliwość zaprogramowania daty początku i końca okresu rozliczeniowego • elastyczna konfiguracja zgodna z wymaganiami administratora lub zarządcy nieruchomości • synchronizacja z systemem rozliczeniowym METRONA POLSKA
Komunikacja	• jednokierunkowa komunikacja radiowa (OMS) • dwukierunkowa komunikacja przy wykorzystaniu łącza optycznego • kompatybilność z systemami zdalnego odczytu METRONA POLSKA oraz z infrastrukturą OMS
Dokładność odczytów /pomiaru	• zgodnie z wymogami normy PN EN-834 • czujnik NTC o wysokiej stabilności pomiarowej • sezonowa dokładność czujnika do ±0,03K • automatyczna kompensacja warunków pracy
System rozliczenia	• zgodnie z wymogami normy PN-EN 834 i ustawy o efektywności energetycznej • zastosowanie współczynników korygujących dla danego typu grzejnika • rozliczenie kosztów ogrzewania dostosowane do regulaminu klienta • podział kosztów na stałe i zmienne • wyliczanie i uwzględnienie w rozliczeniu minimalnych i maksymalnych zużyć dla lokali • różnice w usytuowaniu mieszkań (lokale narożne i środkowe) uwzględniane za pomocą współczynników wyrównawczych • formularze rozliczeniowe dostosowane do potrzeb klienta i wymogów prawa
Zabezpieczenie przed ingerencją użytkownika	• zabezpieczenie mechaniczne – plomba plastikowa uniemożliwiająca zdjęcie podzielnika bez jej uszkodzenia • sposób mocowania uniemożliwiający zdjęcie podzielnika bez otwarcia obudowy (system skręcany bez użycia kleju) • zabezpieczenie elektroniczne – rejestracja otwarcia obudowy w pamięci • zapisy zdarzeń manipulacji i prób nieuprawnionej ingerencji • ochrona danych przed utratą w przypadku demontażu lub awarii

eprasa.pl f665b9ae95

Nazwa i dane teleadresowe producenta /dystrybutora	**ista Polska Sp. z o.o.** **al. 29 Listopada 155C** **31-406 Kraków** **www.ista.com**
Nazwa podzielnika /rodzaj	**DOPRIMO 3 RADIO NET**
Liczba czujników	2 czujniki
Czas pracy baterii	do 12 lat
Miejsce montażu na grzejniku	75% wysokości oraz 50% długosci grzejnika (zasady montaży dostosowane do wymagań normy PN EN-834)
Rodzaj odczytu	• radiowy za pomocą stacjonarnego koncentratora (możliwość odczytu wszystkich dziennych i miesięcznych wskazań) • radiowy za pomocą mobilnej bramki (odczyt wszystkich miesięcznych wskazań) • wzrokowy (odczyt bezpośrednio z wyświetlacza urządzenia)
Miejsce przechowywania danych	• pamięć wewnętrzna podzielnika • serwer ista (w przyadku stosowania koncentratora) • baza danych systemu Centrum rozliczeniowego ista Polska
Czas przechowywania danych/częstotliwość odczytów	• pamięć urządzenia – okres przechowywania odczytów do 24 miesięcy • baza danych systemu ista – zgodnie z warunkami ustalonymi w umowie (zwykle do 10 lat) Możliwość dokonywania odczytów w cyklach: • 7-dniowych lub w wybrane dni każdego miesiąca (radiowy koncentrator) • miesięcznych, kwartalnych, półrocznych lub rocznych (przy użyciu radiowej mobilnej bramki)
Rodzaj przechowywanych danych	informacje dostępne w pamięci urządzenia: • aktualny odczyt, na koniec ostatniego i przedostatniego okresu rozliczeniowego oraz z ostatnich 12 miesięcy • maksymalna temperatura grzejnika w okresie grzewczym • sygnalizacja kodu błędu z datą wystąpienia Dane i raporty dostępne dla Zarządcy na platformie online (ista24.pl): • historia odczytów oraz zużyć dziennych, tygodniowych i miesięcznych do 10 lat wstecz • zarejestrowane kody błędu (rozłączenie urządzenia, niski poziom baterii, błąd czujnika temperatury) • dane o zużyciu ciepła na 1mkw. wszystkich lokali w odniesieniu do średniej w budynku (odchylenia procentowe od średniej) za dowolny okres • procentowy udział zużycia ciepła wszystkich urządzeń w danym lokalu Dane i raporty dostępne dla Mieszkańca na platformie online (istaconnect.pl): • historia odczytów dziennych za ostatnie 6 miesięcy oraz miesięcznych do 3 lat wstecz • dane o zużyciu ciepła za wybrany okres w odniesieniu do średniej w budynku • porównanie aktualnego zużycia do 2 poprzednich okresów w odniesieniu do średniej w budynku • procentowy udział zużycia ciepła wszystkich urządzeń w danym lokalu
Programowanie daty odczytu/okresu rozliczeniowego	możliwość zaprogramowania dowolnej daty okresu rozliczeniowego w urządzeniu, jak również jej zmiany w trakcie trwania umowy w sposób zdalny (drogą radiową) Możliwość rejestrowania zużycia oddzielnie (od „0") dla każdego okresu rozliczeniowego, lub narastająco rok do roku
Komunikacja	dwukierunkowa, szyfrowana
Dokładność odczytów /pomiaru	• zakres pomiaru temperatury: 0°C...110°C • warunki początkowe naliczania: Δt >4,5K (temperatura grzejnika – temperatura pomieszczenia) oraz temperatura powierzchni grzejnika <23°C
System rozliczenia	system rozliczenia dostosowywany do wymagań Zarządcy. Możliwość podziału kosztów w rozbiciu: na część zmienną zależną od indywidualnych wskazań podzielników, stałą zależną od powierzchni lokalu (koszty MW, koszty pomieszczeń wspólnych) oraz tzw. komfort cieplny (opcjonalnie) wyliczany na podstawie wyników pomiaru temperatury w mieszkaniach. Różnice w usytuowaniu mieszkań (lokale narożne, środkowe) uwzględniane za pomocą wyrównawczych współczynników zużycia ciepła, wyliczanych na podstawie projektu OZC
Zabezpieczenie przed ingerencją użytkownika	• zabezpieczenie plombą mechaniczną, uniemożliwiającą demontaż urządzenia bez widocznych śladów uszkodzenia • elektroniczna rejestracja kodu demontażu urządzenia • rozpoznanie tzw. spiętrzenia cieplnego (np. przy próbie manipulacji pracy czujnika temperatury otoczenia), przełączenie w tryb pracy 1-czujnikowy • rejestracja momentu wystąpienia usterki/manipulacji

eprasa.pl f665b9ae95

Nazwa i dane teleadresowe producenta /dystrybutora	**Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.** **os. Lecha 121, 61-298 Poznań** **tel.: + 48 32 724 05 25** **e-mail: bok@techem.pl** **www.techem.pl**
Nazwa podzielnika /rodzaj	**RADIO 4**
Liczba czujników	• urządzenie dwuczujnikowe z możliwością pracy w wersji jednoczujnikowej • możliwość zastosowania wersji z wyniesionym czujnikiem
Czas pracy baterii	10 lat + dwa lata rezerwy (możliwość wydłużenia czasu pracy poprzez zastosowanie odpowiedniej konfiguracji)
Miejsce montażu na grzejniku	zgodne z wewnętrznymi instrukcjami firmy Techem; dla większości grup i modeli grzejników 75% wysokości i 50% długości; dla grzejników członowych, gdy montaż dla 50% długości jest niemożliwy, miejsce montażu przesunięte o jeden człon dalej od zaworu
Rodzaj odczytu	• odczyt radiowy przy użyciu urządzenia mobilnego spod nieruchomości • odczyt zdalny TSS z wartościami na każdy dzień w roku • odczyt przez złącze optyczne podzielnika podczas wizyty w mieszkaniu • odczyt z wyświetlacza urządzenia Zasięg i moc sygnału: • w wolnej przestrzeni zasięg nawet do 400 m • moc sygnału 3–15 mW o częstotliwości 868,95 MHz
Miejsce przechowywania danych	• podzielnik – pamięć urządzenia • SmartReader – serwer Techem (chmura) • System Techem – wartości historyczne oraz wyniki rozliczeń przechowywane przez 5 lat
Czas przechowywania danych/częstotliwość odczytów	• podzielnik – przechowuje 24 historyczne wartości zużycia (wystarczy jeden odczyt po pełnym okresie rozliczeniowym, by uzyskać wszystkie przedstawione wartości) • system TSS – przechowuje wszystkie odczytane wartości, zgodne z częstotliwością realizowanej usługi. Dane mogą być dostarczone codziennie, na połowę i koniec każdego miesiąca lub na koniec każdego miesiąca
Rodzaj przechowywanych danych	urządzenie rejestruje informacje dotyczące pracy: • rozpoznanie próby manipulacji – demontaż urządzenia • maksymalna temperatura grzejnika w aktualnym okresie rozliczeniowym i odpowiadająca mu temperatura pomieszczenia w tym samym czasie • maksymalna temperatura pomieszczenia w aktualnym okresie rozliczeniowym i odpowiadająca mu temperatura grzejnika w tym samym czasie • maksymalna temperatura grzejnika w poprzednim okresie rozliczeniowym i odpowiadająca mu temperatura pomieszczenia w tym samym czasie • maksymalna temperatura pomieszczenia w poprzednim okresie rozliczeniowym i odpowiadająca mu temperatura grzejnika w tym samym czasie • średnia temperatura cyklu pomiarowego • wartości końcowe trzech ostatnich okresów rozliczeniowych • wyniki wewnętrznej diagnozy urządzenia, tj. wystąpienie problemu pamięci RAM, występowanie problemów z czujnikami temperatury itp.
Programowanie daty odczytu/okresu rozliczeniowego	wartość końcową okresu rozliczeniowego możemy określać dowolnie
Komunikacja	komunikacja jednokierunkowa uniemożliwiająca manipulację z zewnątrz
Dokładność odczytów /pomiaru	zgodnie z wymogami normy PN-EN 834
System rozliczenia	rozliczenie zgodnie z wymogami klienta; bardzo szeroki zakres możliwości; najczęściej stosowany jest podział kosztów na część stałą (zależną od powierzchni mieszkania/lokalu) i część zmienną (zależną od indywidualnego zużycia). Do standardowego rozliczenia przyjmuje się zazwyczaj podział%, gdzie udział kosztów stałych nie przekracza 50% kosztów całkowitych; często stosowany w rozliczeniach jest też tzw. trzyskładnikowy podział kosztów c.o., wtedy prócz części stałej i zmiennej pojawia się kolejny – trzeci składnik wynikający z mocy zamówionej i jest on dzielony na poszczególne mieszkania/lokale wg ich powierzchni; uwzględnienie w rozliczeniu obowiązujących przepisów prawa, tj. zastosowanie w rozliczeniu minimalnego/maksymalnego kosztu lub zużycia; szeroki zakres informacji dostępny na rozliczeniu indywidualnym, usługi wspierające przekazanie użytkownikom lokali informacji dotyczących zużyć oraz rozliczeń kosztów zakupu ciepła; możliwość przyjęcia współczynników przedstawionych przez klienta lub usługa ich wyliczenia
Zabezpieczenie przed ingerencją użytkownika	zabezpieczenie elektroniczne z rejestracją daty wystąpienia; plastikowa plomba uniemożliwiająca użytkownikowi zdjęcie podzielnika z grzejnika bez jej uszkodzenia

eprasa.pl f665b9ae95

KALKULATORY DO ROZLICZANIA I ANALIZY KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH

Wojciech Konieczny
zarządca nieruchomości, biegły sądowy, szkoleniowiec

W praktyce zarządzania nieruchomościami szybko można zauważyć, że większość działań podejmowanych przez zarządcę ma charakter cykliczny i powtarzalny. To właśnie ta regularność pozwala na opracowanie stabilnego i długofalowego budżetu operacyjno-finansowego, który stanowi podstawę prawidłowego funkcjonowania każdej nieruchomości.

W każdym roku działalności planowane są zarówno wydatki, jak i przychody niezbędne do pokrycia:

- **kosztów eksploatacyjnych** (tzw. kosztów zależnych),
- **kosztów dostaw mediów**, takich jak energia elektryczna, ciepło czy paliwa gazowe, wykorzystywanych do wytwarzania ciepła i c.w.u., wraz z odprowadzaniem ścieków (tzw. kosztów niezależnych).

Kalkulatory do rozliczania kosztów niezależnych

Koszty niezależne – czyli szeroko rozumiane media – muszą być rozliczane pomiędzy użytkowników lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami racjonalnego gospodarowania. W praktyce jednak wybór właściwej metody rozliczania często sprawia trudności, szczególnie w przypadku złożonych układów technicznych czy różnorodnych sposobów użytkowania lokali.

Z myślą o wsparciu merytorycznym zarządców nieruchomości redakcja „Administratora" uruchomiła projekt, którego celem jest udostępnianie profesjonalnych narzędzi do kalkulacji i analizy kosztów niezależnych.

W ramach projektu co miesiąc publikowany będzie film instruktażowy, prezentujący konkretne narzędzie pomocne w procesie rozliczania kosztów. Każdy z odcinków przybliży funkcje i zastosowanie danego kalkulatora – od obliczeń technicznych po kwestie praktyczne i prawne.

Wśród 24 przygotowanych narzędzi znajdą się m.in. kalkulatory: do wyliczania powierzchni i kubatury grzewczej, do określania ilości ciepła potrzebnego do podgrzania wody użytkowej.

Takie rozwiązania mają na celu ułatwienie pracy zarządców i ograniczenie ryzyka błędów w rozliczeniach.

Wiedza, zgodność z przepisami i bezpłatny dostęp

Wszystkie kalkulatory zostały opracowane w oparciu o zasady fizyki gazów i cieczy, obowiązujące **warunki techniczne**, **przepisy prawa** oraz **orzecznictwo sądowe**. Dzięki temu zarządcy zyskują narzędzie nie tylko praktyczne, ale też merytorycznie rzetelne i zgodne z aktualnymi wymaganiami.

Co istotne, są to **narzędzia całkowicie bezpłatne**, dostępne dla wszystkich zainteresowanych. Można je pobrać ze strony autora projektu – **Wojciecha Koniecznego** pod adresem www.konieczny-biegly.pl, a także ze strony administrator24.info.

Dla wygody użytkowników przygotowano również **kod QR**, który przekierowuje bezpośrednio do stron z narzędziami i materiałami instruktażowymi. ■

promocja

Pobierz
Kalkulator wyliczenia nieopomiarowanego zużycia z.w. i c.w.

Wystarczy wpisać dane, by uzyskać wynik!

Do każdego kalkulatora instruktaż audio-video krok po kroku!

Wejdź na:

* Autorem publikowanych kalkulatorów jest Wojciech Jan Konieczny.

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

Wielkość dostawy wody do budynku określana jest na podstawie wskazań wodomierza głównego, a w przypadku braku odczytu – na podstawie obowiązujących norm. Wielkość dostawy wody do lokalu ustala się według wskazań wodomierza lokalowego, natomiast w przypadku braku odczytu – na podstawie średniego zużycia z ostatnich trzech miesięcy, a gdy nie jest to możliwe – według średniego zużycia z analogicznego okresu roku poprzedniego (wyrok SO we Wrocławiu z 16.01.2015 r., sygn. akt II Ca 1266/14). W razie braku odpowiednich danych przyjmuje się zużycie normatywne. Stosowanie tzw. ryczałtów nie znajduje ani prawnego, ani merytorycznego uzasadnienia.
W praktyce niemal zawsze występuje tzw. uchyb, którego koszty rozliczane są pomiędzy lokale w budynku. Wyliczenie zużycia wody – zarówno zimnej (z.w.), jak i ciepłej (c.w.u.) – w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych można przeprowadzić przy użyciu prezentowanego kalkulatora wyliczenia nieopomiarowanego zużycia z.w. i c.w. Wystarczy podstawić indywidualne dane, aby uzyskać wynik.
Zachęcamy do korzystania z tego narzędzia w codziennej pracy.
Pierwszy cykl zaplanowaliśmy na 15 kalkulatorów tj. do końca roku.* – w kolejnym wydaniu udostępnimy Państwu kalkulator utraconej wody wskutek awarii.

eprasa.pl f665b9ae95

IZOLACJA TERMICZNA I AKUSTYCZNA KLATEK SCHODOWYCH – WYBRANE ZAGADNIENIA

mgr inż. Damian Czernik
projektant instalacji sanitarnych,
projektant budownictwa pasywnego

Klatki schodowe w budynkach wielorodzinnych coraz częściej przestają być traktowane wyłącznie jako przestrzenie komunikacyjne. W świetle nowych przepisów dotyczących efektywności energetycznej, wymagań akustycznych oraz bezpieczeństwa pożarowego – stają się one kluczowym elementem projektowym i eksploatacyjnym. W artykule przyglądamy się, jak poprawnie izolować klatki schodowe – zarówno termicznie, jak i akustycznie – aby spełniały normy WT 2021, obowiązujące przepisy prawne oraz jednocześnie realnie wpływały na komfort i bezpieczeństwo użytkowników.

Klatka schodowa jako strefa buforowa – konsekwencje WT 2021

W obowiązujących Warunkach Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT 2021)[1], klatka schodowa przestaje być traktowana jako neutralna przestrzeń komunikacyjna, a zaczyna pełnić rolę istotnej strefy buforowej pomiędzy ogrzewanymi lokalami mieszkalnymi a chłodnym otoczeniem zewnętrznym. Ograniczanie strat ciepła dotyczy dziś nie tylko ścian zewnętrznych, lecz również przegród wewnętrznych oddzielających mieszkania od klatek schodowych, które – zgodnie z przepisami – przyjmuje się obliczeniowo jako pomieszczenia o temperaturze +8°C. W praktyce oznacza to, że ściany pomiędzy mieszkaniem ogrzewanym do +20°C a klatką schodową muszą spełniać wymaganie $U \leq 1{,}0$ W/(m²·K), niezależnie od tego, czy klatka jest wyposażona w grzejniki, czy jedynie „dogrzewana" stratami ciepła z lokali. Brak właściwej izolacji tych przegród ma wymierne konsekwencje użytkowe. W okresie zimowym temperatura powierzchni ściany od strony klatki może spadać do 12–14°C, co powoduje odczuwalny dyskomfort cieplny w pomieszczeniach mieszkalnych, szczególnie w sypialniach, pokojach dziecięcych etc. W takich miejscach często pojawia się kondensacja pary wodnej, a w dalszej perspektywie – rozwój pleśni i grzybów, nawet przy prawidłowo działającej wentylacji. Mieszkańcy reagują dogrzewaniem pomieszczeń dodatkowymi źródłami ciepła, co prowadzi do wzrostu zużycia energii i skarg kierowanych do zarządców.

Częstym błędem projektowym jest również zawyżanie temperatury obliczeniowej klatki schodowej w dokumentacji lub audycie energetycznym, aby uniknąć konieczności izolowania ścian wewnętrznych. Takie podejście jest sprzeczne z WT 2021 i może skutkować zakwestionowaniem audytu, brakiem możliwości uzyskania premii termomodernizacyjnej, a w skrajnych przypadkach – odpowiedzialnością wobec mieszkańców. Z perspektywy zarządcy lub inwestora izolacja klatek schodowych nie powinna być traktowana wyłącznie jako formalny obowiązek projektowy, lecz jako realne narzędzie ograniczania strat ciepła, poprawy komfortu mieszkańców i minimalizowania ryzyka przyszłych roszczeń właścicieli lokali.

Ochrona przed hałasem – co zmieniło się od sierpnia 2024?

Wraz z rosnącą świadomością mieszkańców oraz ewolucją przepisów, ochrona akustyczna w budynkach wielorodzinnych przestaje być traktowana jako element drugorzędny. Zgodnie z nowelizacją rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, od sierpnia 2024 roku analiza akustyczna będzie obowiązkowym elementem projektu technicznego każdego budynku mieszkalnego. Nowy standard projektowy ma na celu nie tylko poprawę komfortu akustycznego mieszkańców, ale również zwiększenie odpowiedzialności projektantów i inwestorów za warunki panujące w częściach wspólnych, w tym na klatkach schodowych. Z punktu widzenia ochrony przed hałasem klatka schodowa stanowi istotną strefę akustyczną – zarówno jako źródło dźwięków powietrznych (rozmowy, trzaskanie drzwi), jak i uderzeniowych (kroki, drgania konstrukcji). Aktualna norma PN-B-02151–3:2015–10 określa minimalny poziom izolacyjności ścian oddzielających klatkę od mieszkania na $R'A1 \geq 50$ dB, co w praktyce wyklucza cienkie przegrody gipsowo-kartonowe bez wypełnienia i wymusza stosowanie ścian masywnych lub zespolonych z izolacją z wełny mineralnej. Dodatkowo, nowe przepisy wprowadzają konkretne wymagania dla drzwi wejściowych do mieszkań:

Zgodnie z normą PN-B-02151–3:2015–10[2]:

- Ściany między mieszkaniem a klatką schodową muszą osiągać izolacyjność na poziomie $R'A1 \geq 50$ dB – co w praktyce wyklucza cienkie ściany działowe i wymusza stosowanie przegród masywnych lub warstwowych z izolacją z wełny mineralnej.
- Drzwi wejściowe do mieszkań powinny mieć:
  - » co najmniej 37 dB, jeśli w mieszkaniu nie ma oddzielonego przedpokoju (np. układ open space),
  - » 32 dB, gdy wejście do strefy mieszkalnej poprzedza śluza akustyczna.

Te pozornie niewielkie różnice mają duże znaczenie w praktyce – zwłaszcza w przypadku lokali o układzie open space. Niespełnienie wymogów może prowadzić do obniżonego komfortu akustycznego i skarg mieszkańców, którzy słyszą każdy krok na klatce czy rozmowy sąsiadów wracających nocą. Coraz częściej tego rodzaju uciążliwości stają się przedmiotem reklamacji lub podstawą do roszczeń wobec wspólnoty lub dewelopera. Warto zaznaczyć, że brak analizy akustycznej w dokumentacji technicznej może zostać zakwestionowany na etapie weryfikacji projektu lub podczas kontroli inwestycji przez nadzór budowlany. W skrajnych przypadkach, gdy nieprawidłowości te skutkują szkodą dla mieszkańców, zarząd wspólnoty lub inwestor mogą ponosić odpowiedzialność cywilną z tytułu niedochowania należytej staranności.

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

[2] PN-B-02151–3:2015–10 – Akustyka budowlana -- Ochrona przed hałasem w budynkach – Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych

eprasa.pl f665b9ae95

Mostki akustyczne i termiczne – jak ich unikać w klatkach?

W projektowaniu i modernizacji klatek schodowych kluczowe znaczenie mają detale. Nawet przy zastosowaniu odpowiednich materiałów izolacyjnych, błędy wykonawcze lub niedopatrzenia projektowe mogą prowadzić do powstawania mostków termicznych i akustycznych – czyli miejscowych osłabień przegrody, przez które ucieka ciepło lub przenika hałas. Najczęściej występują one w połączeniach biegów schodowych i spoczników ze ścianami konstrukcyjnymi, wokół ościeży drzwi i okien oraz w strefie podłogi, gdzie brak dylatacji obwodowej skutkuje sztywnym połączeniem warstw i niekontrolowanym przenoszeniem drgań. W budynkach wielorodzinnych, gdzie schody są wylane bezpośrednio w układzie monolitycznym, nawet niewielkie obciążenie akustyczne – jak kroki lub przesuwanie wózka – może być słyszalne kilka kondygnacji niżej. Rozwiązaniem są systemy oddzielenia konstrukcyjnego, np. łączniki elastomerowe z wkładkami tłumiącymi, które redukują hałas uderzeniowy o kilka do kilkunastu decybeli.

Tam, gdzie nie ma miejsca na tradycyjne warstwy izolacji, coraz częściej stosuje się rozwiązania cienkowarstwowe – jak maty aerożelowe lub panele VIP – pozwalające osiągnąć wysoką izolacyjność cieplną przy grubości zaledwie 2–3 cm. Sprawdzają się one szczególnie w ościeżach, loggiach oraz przy izolacji przylegających szybów windowych, gdzie każdy dodatkowy centymetr wpływa na funkcjonalność przestrzeni. Należy tutaj dodać, że żadne rozwiązanie nie zadziała poprawnie bez starannego montażu – najczęstszymi błędami są: przerwanie ciągłości izolacji w miejscach mocowania instalacji, zatkanie szczelin dylatacyjnych zaprawą czy niedokładne wykończenie wokół stolarki. Efektem są zimne ściany, zawilgocenia i nieprzyjemne akustyczne „przesmyki", które pogarszają komfort życia. W skrajnych przypadkach może to prowadzić do rozwoju grzyba, przewlekłego zawilgocenia tynków lub konieczności kosztownych napraw na styku klatki schodowej i lokali mieszkalnych.

Klatka schodowa – pozostałe wymogi, izolacja, odporność ogniowa

Klatka schodowa pełni funkcję drogi ewakuacyjnej, dlatego materiały użyte w tej strefie muszą spełniać rygorystyczne wymagania odporności ogniowej, zgodnie z §258 Warunków Technicznych – co najmniej REI 60 dla ścian i stropów oraz całkowity zakaz stosowania materiałów łatwopalnych, takich jak styropian, pianki polietylenowe czy folie PVC. W praktyce oznacza to konieczność zastosowania niepalnych materiałów izolacyjnych, takich jak wełna skalna lub aerożele – posiadające klasę reakcji na ogień A1 lub A2. Wymagana jest również ich paroprzepuszczalność, która zapobiega akumulacji wilgoci w przegrodach, oraz trwałość – rozumiana jako żywotność techniczna na poziomie co najmniej 30–50 lat bez utraty właściwości użytkowych.

Prawidłowo zaprojektowana i wykonana izolacja klatki schodowej ogranicza straty ciepła, co realnie obniża koszty ogrzewania części wspólnych. Dodatkowo poprawia parametry akustyczne przegród wewnętrznych, redukując hałas dobiegający z przestrzeni komunikacyjnej do mieszkań, oraz zmniejsza ryzyko zawilgocenia i rozwoju pleśni. W budynkach wielorodzinnych niewłaściwa izolacja tej strefy coraz częściej staje się przedmiotem reklamacji – zwłaszcza gdy skutkuje odczuwalnym chłodem przy ścianach wewnętrznych, pogłosem czy widocznymi skroplinami. W przypadku braku reakcji ze strony zarządcy, właściciele lokali coraz częściej decydują się na dochodzenie roszczeń cywilnych, powołując się na naruszenie standardu użytkowego nieruchomości.

BELLA PLAST®
Listwy wykończeniowe do ociepleń z wełny mineralnej i ze styropianu.

Partner dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych w zakresie dociepleń budynków wielorodzinnych.
Profesjonalne doradztwo: +48 691 967 633
BELLA PLAST Jastrzębski i Wspólnicy Spółka Komandytowa
Biuro Handlowe, Magazyn, Produkcja: ul. Szczęśliwa 51, 05-074 Długa Kościelna
+48 691 967 633, +48 22 783 64 64, +48 691 967 632, biuro@bellaplast.com.pl
www.bellaplast.com.pl
reklama

eprasa.pl f665b9ae95

WINDY JAKO ELEMENT INFRASTRUKTURY MIEJSKIEJ

Pionowa komunikacja w mieście: standardy, które decydują o dostępności

Windy w miastach coraz częściej przestają być jedynie technicznym udogodnieniem i stają się ważnym elementem jakości przestrzeni publicznej. Ich obecność wpływa na komfort codziennego poruszania się, dostępność infrastruktury i ogólne postrzeganie miasta przez mieszkańców i odwiedzających. Sprawnie działająca winda może poprawić doświadczenie użytkownika, ułatwić mobilność osób starszych, rodziców z wózkami czy osób z niepełnosprawnościami, a także wpłynąć na atrakcyjność miejskich przestrzeni. Windy stają się nie tylko urządzeniami transportowymi, ale też narzędziem strategicznym w planowaniu dostępności, rewitalizacji i poprawy jakości życia w mieście.

Znaczenie wind w przestrzeni publicznej

Windy coraz częściej stają się nieodłącznym elementem przestrzeni miejskiej, zwłaszcza tam, gdzie miasto buduje wielopoziomowe ciągi komunikacyjne. Spotykamy je na dworcach kolejowych i autobusowych, stacjach metra, w przejściach podziemnych czy przy węzłach przesiadkowych. Ich obecność decyduje o tym, czy dana przestrzeń jest faktycznie dostępna dla wszystkich użytkowników.

Szczególną rolę odgrywają windy w miejscach o dużym natężeniu ruchu, takich jak dworce czy stacje transportu publicznego. To właśnie tam korzystają z nich osoby starsze, osoby z niepełnosprawnościami, podróżni z bagażem czy rodzice z wózkami dziecięcymi. Dla tych grup winda nie jest udogodnieniem, lecz warunkiem łatwego i sprawnego poruszania się po mieście.

Jednocześnie urządzenia dostępne publicznie są szczególnym sprawdzianem dla miasta i producentów wind. Jako urządzenia intensywnie eksploatowane, narażone na warunki atmosferyczne i wandalizm, wymagają odpowiedniego podejścia do ich zaprojektowania, utrzymania i zarządzania. Tam, gdzie działają sprawnie i są łatwo dostępne, stają się naturalnym elementem przestrzeni miejskiej. Tam, gdzie zawodzą, szybko zamieniają się w barierę, która wyklucza część użytkowników. Widzimy zatem jak ważna jest obecność komunikacji pionowej w przestrzeni publicznej,stanowiącej element zarządzania infrastrukturą miejską.

Windy jako element jakości przestrzeni

Windy mają bezpośredni wpływ na to, jak użytkownicy odbierają jakość i funkcjonalność miasta. Sprawnie działająca winda buduje pozytywne doświadczenie mieszkańców i odwiedzających, ułatwiając zwiedzanie i codzienne poruszanie się bez zbędnych przeszkód. Dla wielu osób jest ona kluczowym elementem samodzielności i poczucia bezpieczeństwa w przestrzeni publicznej. Z kolei niesprawna lub zaniedbana winda szybko staje się barierą, która wywołuje frustrację i zniechęca do korzystania z danej przestrzeni. Brud, awarie czy długotrwałe wyłączenia z użytkowania podważają zaufanie do miejskiej infrastruktury.

Stan wind wpływa również na wizerunek miasta jako miejsca nowoczesnego i przyjaznego. Regularne utrzymanie i niezawodność urządzeń są ważnym elementem jakości przestrzeni, często ocenianym przez użytkowników podświadomie. Windy, choć nie zawsze zauważalne, stają się symbolem dbałości o detale i codzienne potrzeby mieszkańców. Dlatego coraz częściej są one traktowane jako istotna część strategii dostępności miast.

W procesach rewitalizacji obszarów miejskich windy pomagają przywracać funkcjonalność przestrzeniom wcześniej niedostępnym. Uwzględnianie ich już na etapie projektowania modernizacji pozwala uniknąć kosztownych i problematycznych rozwiązań tymczasowych. Odpowiednio zaplanowane windy zwiększają spójność ciągów komunikacyjnych i poprawiają komfort korzystania z infrastruktury. Dbałość o windy przekłada się więc bezpośrednio na jakość życia w mieście.

Jak się zabezpieczyć? Winda Warszawa Sp. o. o. w obliczu warunków miejskich

W warunkach miejskich windy muszą być projektowane i eksploatowane z myślą o odporności na czynniki atmosferyczne, akty wandalizmu, intensywną eksploatację oraz o każdym przyszłym użytkowniku. Elementy kabin wykonuje się ze stali nierdzewnej (austenitycznej), zapewniającej wysoką odporność na korozję oraz uszkodzenia mechaniczne. Progi kabin powinny być podgrzewane

Fot. Przykład wykończenia kabiny zgodnym ze Standardami Dostępności *fot. Winda-Warszawa*

eprasa.pl f665b9ae95

elektrycznie, co zapobiega tworzeniu się śniegu i lodu oraz zwiększa bezpieczeństwo użytkowników. W podszybiu montuje się grzejniki elektryczne utrzymujące temperaturę szybu powyżej 5°C, co chroni podzespoły dźwigu przed zamarzaniem i spadkiem sprawności.

Szyby, które są stosowane do wykonywania przeszkleń szybów zewnętrznych, powinny posiadać odpowiednie filtry i spełniać wymagania w zakresie wytrzymałości szkła. Dzięki temu kabina i podzespoły nie nagrzewają się nadmiernie, co zwiększa komfort pasażerów i ogranicza degradację materiałów. Konstrukcja kabiny i paneli drzwiowych, szczególnie w przestrzeni publicznej, powinna zostać odpowiednio wzmocniona, zapewniając odporność antywandalową i bezpieczeństwo użytkowników. W przypadku zabudowanego szybu stosuje się izolację termiczną i akustyczną, co minimalizuje straty ciepła i redukuje przenikanie hałasu.

Dodatkowo producenci wind muszą pamiętać o każdym przyszłym użytkowniku. Każdy dźwig dostępny publicznie powinien zostać odpowiednio wyposażony. Mowa tu oczywiście o wymaganiach Standardów Dostępności. W szczegółowy sposób opisują one sposób wykonania i różnych ułatwień, urządzeń które powinny znaleźć się w kabinie windy. Wymagają m.in. określonych wymiarów kabiny (min. 1100 x 1400 mm dla osób dla wózkach), a także wyposażenia zapewniającego samodzielność wszystkim użytkownikom – poręcze, przyciski z alfabetem Braille'a, sygnalizacja głosowa i lustro. Dodatkowo pamiętajmy o stosowaniu pętli indukcyjnych czy instrukcji postępowania w razie awarii napisanej alfabetem Braille'a.

Stosowanie wymienionych rozwiązań technicznych zwiększa trwałość i niezawodność wind, ogranicza ryzyko awarii oraz zapewnia komfort i bezpieczeństwo użytkowników. Dodatkowo minimalizuje koszty przestojów i napraw, a dzięki izolacji i filtrom przeciwsłonecznym ogranicza zużycie energii. Podgrzewane progi i kontrolowana temperatura szybu redukują ryzyko wypadków oraz przedwczesnego zużycia mechanizmów w okresie zimowym.

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

Jedną z firm, które specjalizują się w dobudowie szybów windowych na terenie całej Polski, jest Winda-Warszawa Sp. z o.o. Firma ta ma wieloletnie doświadczenie w realizacji zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych szybów windowych, dostosowując rozwiązania do potrzeb klienta oraz specyfiki budynku. Dzięki nowoczesnym technologiom i elastycznemu podejściu, Winda-Warszawa Sp. z o.o. pomaga eliminować bariery architektoniczne, oferując kompleksową obsługę – od projektowania, poprzez uzyskiwanie niezbędnych pozwoleń, aż po finalną instalację windy.

Fot. Dobudowa szybu częściowo przeszklonego do budynku biblioteki przy ul. Grójeckiej 109 w Warszawie
fot. Winda-Warszawa

Firma Winda-Warszawa Sp. z o.o. cieszy się uznaniem na rynku za solidne i terminowe realizacje oraz indywidualne podejście do każdego projektu. Zajmuje się zarówno budową szybów murowanych, żelbetowych, jak i konstrukcji stalowych obłożonych płytami gipsowo-kartonowymi, co daje możliwość dopasowania rozwiązania do specyficznych wymagań budynku i jego mieszkańców.

Podsumowując – windy w miastach to nie tylko urządzenia transportowe, ale kluczowy element dostępności i jakości przestrzeni publicznej. Ułatwiają poruszanie się osobom starszym, rodzicom z wózkami czy osobom z niepełnosprawnościami, zwłaszcza w miejscach o dużym natężeniu ruchu, takich jak dworce czy stacje metra. Sprawnie działające windy poprawiają komfort użytkowników i budują pozytywny wizerunek miasta, podczas gdy zaniedbane stają się barierą i źródłem frustracji. W rewitalizacji i projektowaniu infrastruktury miejskiej windy zwiększają spójność ciągów komunikacyjnych i funkcjonalność przestrzeni. Muszą być odporne na warunki atmosferyczne, wandalizm, intensywną eksploatację, a regularna konserwacja zapewnia ich niezawodność i bezpieczeństwo.

reklama

WINDA WARSZAWA

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

eprasa.pl f665b9ae95

PRZEKRACZAMY PLANETARNE GRANICE!

Helena Śpiewak
socjolog i psycholog społeczny

Przekroczyliśmy już siedem z dziewięciu takich granic! Czy to prognoza zagłady, sygnał, że tuż, tuż koniec świata? Raczej nie, ale na pewno dzwonek alarmowy, że bardziej zdecydowanie trzeba realizować politykę proekologiczną i ratować środowisko naturalne.

Granice planetarne (ang. Planetary Boundaries) – to koncepcja naukowa przedstawiająca **bezpieczne granice funkcjonowania Ziemi**, w których ludzkość może się rozwijać bez ryzyka gwałtownych i nieodwracalnych zmian środowiskowych. Określa ona granice krytycznych procesów zachodzących na Ziemi, których przekroczenie grozi poważnymi, trudnymi do odwrócenia zmianami w środowisku globalnym. Ramy te wskazują kluczowe obszary i określają „bezpieczną przestrzeń operacyjną" dla ludzkości.

Idea granic planetarnych

Badacze wychodzą z założenia, że system Ziemi działa stabilnie tylko w pewnych granicach. Granice planetarne to właśnie naukowo określone granice zakłóceń, jakie ludzie mogą wywierać na przyrodę, zanim system zostanie zakłócony w sposób trudny lub wręcz niemożliwy do odwrócenia. Nie są to granice geopolityczne – to granice fizyczne i biologiczne. Dlaczego to ważne? W świetle badań, przez ok. 11 700 lat (*holocen*) klimat i przyroda były stabilne. W tej stabilności człowiek rozwijał miasta, cywilizację, rolnictwo, itp. Jednak coraz bardziej ekspansywna działalność człowieka powoduje, że Ziemia funkcjonuje już poza tą bezpieczną przestrzenią. Granice planetarne mówią: „Do tego miejsca jesteśmy względnie bezpieczni. Dalej zaczyna się ryzyko chaosu."

Koncepcja granic planetarnych

Termin „planetarne granice" pojawił się w 2009 r. Koncepcja została przedstawiona przez zespół międzynarodowych naukowców pod kierunkiem prof. Johana Rockströma (Stockholm Resilience Centre). Zakłada ona, że Ziemia jest złożonym systemem, w którym poszczególne procesy biofizyczne są ze sobą powiązane. Przekroczenie określonych progów (granic) może uruchomić punkty krytyczne, prowadzące do destabilizacji klimatu i ekosystemów. Przekroczenie granic oznacza, że działalność człowieka wywiera presję na naturalne systemy Ziemi ponad bezpieczny poziom, co zwiększa ryzyko gwałtownych zmian i przekroczenia punktów krytycznych."

Główne cele koncepcji granic planetarnych:

- Określenie bezpiecznej przestrzeni operacyjnej dla ludzkości
- Zapobieganie nieodwracalnym zmianom w systemie Ziemi
- Wsparcie polityk środowiskowych i zrównoważonego rozwoju
- Pokazanie powiązań między różnymi kryzysami środowiskowymi

Autorzy podkreślali, że najogólniej chodzi o rozwój w granicach zdolności regeneracyjnych Ziemi. Był to pierwszy naukowy raport proponujący takie podejście, jednak granice planetarne były w nim tylko zasygnalizowane. W kolejnym raporcie (z 2015 r.), ramy zostały zaktualizowane i uzupełnione, po raz pierwszy oceniono w nim także stopień przekroczenia niektórych granic. Ostatnio badacze zaczęli publikować tzw. PlanetaryHealthCheck, w których poddają ocenie stan planetarnych granic. W cyklu ukazały się: *PlanetaryHealthCheck 2024* – po raz pierwszy monitorujący wszystkie planetarne granice i ich status oraz *PlanetaryHealthCheck 2025*, w którym oceniono aktualny stan granic. Okazuje się, że 7 z 9 granic planetarnych zostało już przekroczonych!

Dziewięć granic planetarnych

1. Zmiana klimatu

Dotyczy: stężenia gazów cieplarnianych i bilansu energetycznego Ziemi, czyli emisji CO2 i ocieplenia. Przekroczenie bezpiecznej granicy, co już się stało, grozi np. rozpadem lądolodów, zwiększa ryzyko ekstremów pogodowych, topnienia lodowców i wzrostu poziomu mórz.

2. Integralność biosfery (bioróżnorodność)

Ta granica dotyczy różnorodności genetycznej i funkcjonalnej organizmów. Obejmuje tempo wymierania gatunków i funkcjonowania ekosystemów, które są swoistym „ubezpieczeniem" dla życia.

Utrata bioróżnorodności osłabia zapylanie, obieg materii i stabilność ekosystemów. Ta granica również została mocno przekroczona.

3. Zmiany użytkowania lądów (granica przekroczona) dotyczy: wycinka lasów, rolnictwo i urbanizacja, czyli przekształcanie ekosystemów naturalnych w tereny rolnicze i zurbanizowane. Tymczasem wylesianie zmniejsza pochłanianie CO_2. Wycinka lasów niszczy siedliska i zaburza obieg wody.

4. Cykl azotu i fosforu, czyli biogeochemiczne przepływy, dotyczące nadmiaru tych pierwiastków w środowisku naturalnym. Ich główne źródło, to nawozy sztuczne i rolnictwo. Nadmiar ten prowadzi do eutrofizacji wód i „martwych stref" w rzekach, morzach i oceanach. Tu dopuszczalna granica została przekroczona, najbardziej ze wszystkich.

5. Zmiany w systemach słodkowodnych. Ta, również przekroczona granica, dotyczy ilości i jakości wody słodkiej (rzeki, jeziora, wody gruntowe). Nadmierny pobór tej wody zaburza ekosystemy, obieg wody lokalnie i globalnie. To prowadzi do zmian klimatu, nasilających susze i powodzie.

PROTOKÓŁ MONTREALSKI

*Protokół Montrealski to międzynarodowe porozumienie, podpisane w 1987 r. Jego celem jest stopniowe ograniczenie, a następnie eliminacja substancji, które niszczą warstwę ozonową, m.in.: freonów, halonów, tetrachlorku węgla, bromku metylu. Substancje te były powszechnie używane w lodówkach, klimatyzacji, aerozolach, gaśnicach. Promieniowanie UV zwiększa ryzyko: raka skóry, uszkodzeń oczu, zaburzeń ekosystemów. Protokół Montrealski jest uznawany za jeden z najskuteczniejszych traktatów środowiskowych w historii: ratyfikowały go wszystkie państwa świata, doprowadził do znacznej redukcji substancji niszczących ozon, przyczynił się do stopniowej odbudowy warstwy ozonowej (pełna regeneracja przewidywana jest na połowę XXI wieku). W 2016 r. przyjęto tzw. poprawkę z Kigali, która rozszerza Protokół o ograniczenia dotyczące HFC – gazów cieplarnianych wpływających na zmiany klimatu.

eprasa.pl f665b9ae95

6. **Zakwaszenie oceanów (niedawno przekroczyło również granice)** dotyczy spadku pH oceanów na skutek pochłaniania CO_2. Zagraża to rafom koralowym i planktonowi oraz osłabia morskie sieci troficzne.
7. **Nowe substancje chemiczne**, takie jak: plastik, pestycydy, PFAS, metale ciężkie, odpady nuklearne są często trwałe, bioakumulują się, a ich ilość przekracza zdolność ziemi do neutralizacji. W dodatku nie wiadomo jak działają długoterminowo na środowisko (granica przekroczona).
8. **Aerozole atmosferyczne**, czyli smog, pyły (m.in. PM10, PM2,5), inne drobne cząstki w powietrzu wpływają na klimat, opady i zdrowie ludzi, wywołują duże skutki regionalne (np. monsuny, tajfuny, tsunami). Ich granica jeszcze nie została przekroczona globalnie, ale są silne zagrożenia lokalne.
9. **Zubożenie warstwy ozonowej.** Dotyczy ochronnej warstwy stratosfery; warstwa ozonowa chroni Ziemię przed szkodliwym promieniowaniem UV.
   - » Dzięki Protokołowi Montrealskiemu* sytuacja się poprawia,
   - » Granica nieprzekroczona (sukces globalnej współpracy!)

Samonapędzające się punkty krytyczne

Punkt krytyczny (ang. tipping point) to moment, po którego przekroczeniu zmiana staje się samonapędzająca. Oznacza to, że nawet jeśli w pewnym momencie przestaniemy systemowi (tu: Ziemi) szkodzić, system już sam się napędza, „rozjeżdża". Analogia: gdy pchasz kulkę pod górę, możesz ją jeszcze zatrzymać, ale gdy minie szczyt sama spada! Trudno ją zatrzymać, a cofnąć, w zasadzie, się nie da!

Przykłady punktów krytycznych na Ziemi

 # Lądolód Grenlandii Topnieje → powierzchnia staje się ciemniejsza. Ciemna powierzchnia pochłania więcej ciepła, co powoduje, że topnienie przyspiesza samo z siebie. Skutek: wzrost poziomu mórz o kilka metrów (nie do odwrócenia w skali tysiącleci)

 # Amazonia Wycinka lasów + susze → mniej parowania. Mniej parowania → mniej deszczu → las może zamienić się w sawannę. Skutek: ogromne emisje CO_2 i utrata jednego z „klimatycznych regulatorów"

Wniosek: Granice planetarne istnieją właśnie po to, by nie dopuścić do przekroczenia punktów krytycznych.

Czy granice planetarne się ze sobą łączą? Tak, nie działają osobno, to raczej sieć domina. Autorzy podają taki przykład: Wycinka lasów → Spadek bioróżnorodności → Zaburzenie obiegu wody → Więcej susz → Problemy rolnictwa.

Wniosek: Granice są wzajemnie powiązane – przekroczenie jednej powoduje przekroczenie dalszych.

Ziemia poza bezpieczną przestrzenią!

Jak widzimy, 7 z 9 granic planetarnych jest przekroczonych, Ziemia działa już poza bezpieczną przestrzenią; rośnie ryzyko nagłych, nieodwracalnych zmian. Zdaniem autorów nie oznacza to jeszcze „końca świata jutro", ale im dalej poza granice planetarne, tym mniej kontroli i więcej chaosu. Podkreślmy: to nie prognoza zagłady. Granice planetarne nie mówią, kiedy nastąpi katastrofa, pokazują raczej ryzyko systemowe i wskazują, gdzie jest najgorzej. Koncepcja granic planetarnych stanowi fundament naukowy dla zrównoważonego rozwoju, Zielonego Ładu i innych polityk proklimatycznych. To przede wszystkim narzędzie: właśnie dla polityki klimatycznej, dla gospodarki, dla planowania przyszłości życia na Ziemi. Granice planetarne nie mówią „co jest dobre", lecz „co jest jeszcze możliwe, jeśli chcemy utrzymać Ziemię jako miejsce nadające się do życia".

Prawda, że trudno w tej sytuacji o optymizm?

PRZEKROCZONE GRANICE PLANETARNE – PRZYKŁADY

- **Zagrożone gatunki**

Dobrą ilustracją postępującego spadku bioróżnorodności na Ziemi jest Czerwona Lista zagrożonych gatunków. Każdego roku naukowcy z całego świata oceniają stan zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i innych organizmów ziemskich. W oparciu o ten monitoring powstaje Czerwona Lista zagrożonych gatunków, którą opracowuje i aktualizuje Międzynarodowa Unia Ochrony Przyrody (IUCN). Do 2024 roku wg kategorii i kryteriów przyjętych dla Czerwonej Listy oceniono 157 tys. gatunków roślin, zwierząt i innych organizmów. Spośród nich ponad 44 tys. gatunków zalicza się do kategorii zagrożonych.

- **Inwazja plastiku**

Codziennie wdychamy 68 tys. cząsteczek mikroplastiku. Naukowcy ostrzegają, że to 100 razy więcej, niż wcześniej. Co gorsza, szacunki dotyczą „tylko" tego mikroplastiku, który wdychamy w domu i samochodzie. Środowisko jest przesycone mikroplastikiem, więc narażeni jesteśmy jeszcze bardziej. Jest nie tylko w powietrzu, pijemy go i zjadamy w różnej postaci. Jego cząstki docierają także do naszego mózgu. Uczeni alarmują, że każdy z nas ma w głowie co najmniej łyżeczkę plastiku!

Naukowcy dopiero od niedawna badają wpływ zanieczyszczenia plastikiem na zdrowie. Aż 94 proc. wykrytych przez nich drobin plastiku miało średnicę poniżej 10 mikronów. Gdy go wdychamy, przedostaje się do oskrzeli i płuc. W mieszkaniach uczeni naliczyli 528 takich drobinek na metr sześcienny powietrza, w autach – aż 2 tys. 238. Dlaczego w samochodach więcej? Ich wnętrze to niemal wyłącznie ropopochodne tworzywa sztuczne. Plastikowe drobinki uwalniają się np. z siedzeń, kiedy dotykamy ich naszymi ciałami. Jeszcze poważniejszym problemem jest nanoplastik – to tysiąc razy mniejsze drobinki, o średnicy liczonej w miliardowych częściach metra. Tak małe cząstki tworzyw sztucznych przenikają bariery biologiczne i są bardzo szkodliwe – nie tylko dla ludzi. Zarówno nanoplastik, jak i mikroplastik powstają wtedy, kiedy erozji ulegają większe kawałki tworzyw sztucznych – przez ścieranie, wodę, wiatr i słońce.

Na koniec pozytywny przykład – przeciwdziałania przekraczaniu granic planetarnych.

- **Łąki na dnie zatoki**

Nurkowie z Uniwersytetu Gdańskiego dostali nietypowe zadanie. Mieli zasadzić na dnie Zatoki Puckiej trawę morską. To początek pilotażowego projektu prowadzonego przez uczelnię i Fundację MARE. Kiedyś dno zatoki pokrywały łąki. Od lat 60-tych, kiedy stan wód i środowiska naturalnego zaczął się pogarszać, łąki kurczyły się i umierały. Jest ich dziś o 80% mniej. W efekcie zmniejszyła się przejrzystość wody, światło gorzej dociera do głębszych warstw, pogorszyły się warunki tlenowe. Tymczasem 1 metr kwadratowy trawy morskiej jest w stanie związać 10,7 kg węgla. Poza tym trawa morska redukuje ilość związków azotu i fosforu w środowisku, stabilizuje dno morskie, jest domem dla ryb i bezkręgowców. Naukowcy tłumaczą: „Nie staramy się zarządzać przyrodą, lecz tworzyć warunki, w których natura sama odzyskuje swoją dziką moc". Szczepki pobrane z wytypowanych rejonów zatoki zostały zasadzone na pięciu poletkach o wymiarach 4 na 4 metry. Teraz przez rok naukowcy będą sprawdzać, jak rozrastają się podwodne łąki.

eprasa.pl f665b9ae95

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI A WANDALIZM W BUDYNKU

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

Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do dbałości o bezpieczeństwo i stan techniczny w budynku, a zatem powinien przeciwdziałać wandalizmowi. Zarządca jest również zobowiązany do szybkiej reakcji, minimalizowania szkód powstałych w wyniku zdarzeń wandalizmu, oraz do niezwłocznego zgłaszania incydentów policji.

Wandalizm to umyślne niszczenie cudzego czy publicznego mienia bez wyraźnego powodu, obejmujące dewastację, graffiti, wyrywanie tabliczek czy łamanie ławek. Jest to zatem przestępstwo niszczenia mienia, które jest penalizowane w polskim prawie karnym, a jego motywy bywają różnorodne.

Zakres działań zarządcy nieruchomości i podejmowane przez niego działania naprawcze powinny wynikać z przekonania popartego dowodami w postaci nagrań lub zeznań świadków wandalizmu. Działania zatem mogą obejmować nałożenie sankcji na winnych czy zgłoszenie sprawy do sądu na podstawie przepisów o odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej.

Mieszkańcy nieruchomości powinni zgłaszać akty wandalizmu zarządcy nieruchomości, a ten powinien posiadać narzędzia nadane przez wspólnotę w postaci upomnienia, kary czy pozwu dla zdyscyplinowania osób, które niszczą mienie wspólne.

Podstawy prawne podejmowanych działań związane z wandalizmem

Zgodnie z art. 415 ustawy Kodeks cywilny, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. To na podstawie tego przepisu wandal ponosi odpowiedzialność. Zgodnie z motywem 51 RODO, przetwarzanie fotografii nie powinno zawsze stanowić przetwarzania szczególnych kategorii danych osobowych, gdyż fotografie są objęte definicją „danych biometrycznych" tylko w przypadkach, gdy są przetwarzane specjalnymi metodami technicznymi, umożliwiającymi jednoznaczną identyfikację osoby fizycznej lub potwierdzenie jej tożsamości.

Rozporządzenie dopuszcza ich przetwarzanie w szczególnych przypadkach, przy czym należy uwzględnić przepisy szczegółowe o ochronie danych, dostosowujące przepisy rozporządzenia tak, by można było wypełnić obowiązki prawne lub wykonać zadanie realizowane w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi.

Mając na uwadze, że nagrania mogą być analizowane klatka po klatce obrazu i przy użyciu specjalnych metod technicznych (automatyczna analiza obrazu) wykorzystane do identyfikacji osób obserwowanych, tylko takie systemy monitorowania będą przetwarzały dane biometryczne w rozumieniu art. 9 ust. 1 RODO.

Tego typu operacje wymagać będą wyczerpujących podstaw prawnych oraz wypełnienia dodatkowych obowiązków związanych z przetwarzaniem szczególnych kategorii danych osobowych. Obejmuje to w szczególności dokonanie oceny skutków dla ochrony danych na podstawie art. 35 ust. 3 lit. b RODO.

Zidentyfikowana lub możliwa do zidentyfikowania osoba fizyczna, której dane zostaną zebrane poprzez system monitoringu wizyjnego, może korzystać z praw ujętych w rozdziale III rozporządzenia RODO.

Mając na uwadze specyfikę wideomonitoringu, należy stwierdzić, że realizacja uprawnień kontrolnych osoby obserwowanej może się związać z koniecznością przedstawienia przez nią informacji o sytuacjach, w których mogła znaleźć się w obszarze działania systemu monitoringu.

Może to obejmować okresy czasu czy też sytuacje, w których uczestniczyła taka osoba, szczegóły jej ubioru itp.

Jeżeli administrator przetwarza duże ilości informacji o osobie, której dane dotyczą, powinien mieć możliwość wystąpienia do niej o sprecyzowanie informacji lub czynności. Jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, odpowiedź na zapytania osoby obserwowanej powinna zostać udzielona bez zbędnej zwłoki, najpóźniej w ciągu miesiąca.

Problematyka monitoringu

W praktyce działań zarządcy nieruchomości zapobiegających aktom wandalizmu powinno się znaleźć instalowanie monitoringu. Zgodnie z RODO, aby przetwarzanie danych było zgod-

JAKIE OBOWIĄZKI SPOCZYWAJĄ NA ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI?

Obowiązki zarządcy w przypadku wandalizmu to:

- reakcje natychmiastowe, czyli zapewnianie bezpieczeństwa, zminimalizowanie skutków, czy np. zabezpieczenie wyrwanej klamki, czy wezwanie służb, jeśli to konieczne;
- poinformowanie organów ścigania, czyli zgłoszenie aktów wandalizmu, czy kradzieży i włamań na policję;
- działania prewencyjne, czyli kontrola stanu technicznego, czy też modernizacja/wymiana np. oświetlenia, monitoringu na lepsze;
- naprawa, czyli organizowanie napraw z funduszu remontowego, utrzymanie porządku i bezpieczeństwa w częściach wspólnych;
- egzekwowanie porządku, czyli stosowanie upomnień, czy kar finansowych jeśli przewiduje to regulamin, czy mediacja a w ostateczności występowanie na drogę sądową przeciwko sprawcy;
- odpowiedzialność zarządcy, czyli ponoszenie odpowiedzialności cywilnej za niewykonanie umowy czy zaniedbanie lub odpowiedzialności karnej za umyślne działanie czy zaniechanie, skutkujące szkodą, zwłaszcza jeśli szkoda wynika z zaniedbania obowiązków.

eprasa.pl f665b9ae95

ne z prawem, powinno się odbywać na podstawie zgody osoby, której dane dotyczą, lub na innej uzasadnionej podstawie przewidzianej prawem, w tym musi się ono odbywać z poszanowaniem obowiązku prawnego, któremu podlega administrator, lub z poszanowaniem umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub w celu podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy.

Jeśli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody takiej osoby, administrator powinien być w stanie wykazać, że osoba ta wyraziła zgodę na przetwarzanie. W szczególności w przypadku pisemnego oświadczenia składanego w innej sprawie powinny istnieć gwarancje, że osoba, której dane dotyczą, jest świadoma wyrażenia zgody oraz jej zakresu.

Zgodnie z dyrektywą Rady 93/13/EWG, oświadczenie o wyrażeniu zgody przygotowane przez administratora powinno mieć zrozumiałą i łatwo dostępną formę, być sformułowane jasnym i prostym językiem i nie powinno zawierać nieuczciwych warunków. Aby wyrażenie zgody było świadome, osoba, której dane dotyczą, powinna znać przynajmniej tożsamość administratora oraz zamierzone cele przetwarzania danych osobowych. Wyrażenia zgody nie należy uznawać za dobrowolne, jeżeli osoba, której dane dotyczą, nie ma rzeczywistego lub wolnego wyboru oraz nie może odmówić ani wycofać zgody bez niekorzystnych konsekwencji.

Zgody nie uważa się za dobrowolną, jeżeli nie można jej wyrazić z osobna na różne operacje przetwarzania danych osobowych, mimo że w danym przypadku byłoby to stosowne, lub jeżeli od zgody uzależnione by było wykonanie umowy – w tym świadczenie usługi – mimo że do jej wykonania zgoda nie jest niezbędna.

Przetwarzanie powinno być zgodne z prawem, jeżeli jest ono niezbędne w związku z zawarciem umowy lub zamiarem zawarcia umowy.

Zasady rzetelnego i przejrzystego przetwarzania wymagają, by osoba, której dane dotyczą, była informowana o prowadzeniu operacji przetwarzania i o jej celach. Administrator powinien podać osobie, której dane dotyczą, wszelkie inne informacje niezbędne do zapewnienia rzetelności i przejrzystości przetwarzania, uwzględniając konkretne okoliczności i konkretny kontekst przetwarzania danych osobowych. Ponadto należy poinformować osobę, której dane dotyczą, o fakcie profilowania oraz o konsekwencjach takiego profilowania. Jeżeli gromadzi się dane osobowe od osoby, której dane dotyczą, należy ją też poinformować, czy ma ona obowiązek je podać,

JAKIE OBOWIĄZKI SPOCZYWAJĄ NA MIESZKAŃCACH WSPÓLNOTY?

Obowiązki i prawa mieszkańców to:

- Zgłaszanie, czyli niezwłoczne informowanie zarządcy nieruchomości o każdym akcie wandalizmu, awarii, czy uciążliwości.
- Współpraca z zarządcą, czyli zgłaszanie planowanych remontów i zgoda na wejście do lokalu, gdy jest to konieczne do przeprowadzenia planowanych prac w częściach wspólnych.
- Działania wspólne z zarządcą w sytuacji kryzysowej, czyli jeśli to możliwe, zabezpieczanie miejsc, np. zakręcenie wody przy zalaniu.
- Skarga na zarządcę, jeśli zarządca nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, można go pociągnąć do odpowiedzialności cywilnej (np. za niewykonanie umowy) lub w skrajnych przypadkach wystąpić z pozwem.
- Uchwalanie niezbędnych uchwał i wybieranie zarządcy.

reklama

eprasa.pl f665b9ae95

oraz o konsekwencjach ich niepodania. Informacje te można przekazać w połączeniu ze standardowymi znakami graficznymi, które w widoczny, zrozumiały i czytelny sposób przedstawią sens zamierzonego przetwarzania.

Wandalizm – dane osobowe sprawcy

Dane osobowe, które z racji swego charakteru są szczególnie wrażliwe w świetle podstawowych praw i wolności, wymagają szczególnej ochrony, gdyż kontekst ich przetwarzania może powodować poważne ryzyko dla podstawowych praw i wolności.

Przetwarzanie fotografii nie powinno zawsze stanowić przetwarzania szczególnych kategorii danych osobowych, gdyż fotografie są objęte definicją „danych biometrycznych" tylko w przypadkach, gdy są przetwarzane specjalnymi metodami technicznymi, umożliwiającymi jednoznaczną identyfikację osoby fizycznej lub potwierdzenie jej tożsamości. Takich danych osobowych nie należy przetwarzać, chyba że niniejsze rozporządzenie dopuszcza ich przetwarzanie w szczególnych przypadkach, przy czym należy uwzględnić, że prawo państw członkowskich może obejmować przepisy szczegółowe o ochronie danych, dostosowujące zastosowanie przepisów niniejszego rozporządzenia tak, by można było wypełnić obowiązki prawne lub wykonać zadanie realizowane w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi.

Oprócz wymogów szczegółowych mających zastosowanie do takiego przetwarzania, zastosowanie powinny mieć zasady ogólne i inne przepisy niniejszego rozporządzenia, w szczególności jeżeli chodzi o warunki zgodności przetwarzania z prawem. Należy wyraźnie przewidzieć wyjątki od ogólnego zakazu przetwarzania takich szczególnych kategorii danych osobowych, m.in. w razie wyraźnej zgody osoby, której dane dotyczą, lub ze względu na szczególne potrzeby, w szczególności gdy przetwarzanie danych odbywa się w ramach uzasadnionych działań niektórych zrzeszeń lub fundacji, których celem jest umożliwienie korzystania z podstawowych wolności.

ZARZĄDCA JEST ZOBOWIĄZANY DO MINIMALIZOWANIA SZKÓD POWSTAŁYCH W WYNIKU WANDALIZMU I DO ZGŁASZANIA INCYDENTÓW POLICJI.

Przetwarzanie danych sprawcy wandalizmu

Przetwarzanie jest zgodne z prawem wyłącznie w przypadkach, gdy (i w takim zakresie, w jakim spełniony jest co najmniej jeden z poniższych warunków):

- osoba, której dane dotyczą wyraziła zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w jednym lub większej liczbie określonych celów;
- przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy;
- przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze;
- przetwarzanie jest niezbędne do ochrony żywotnych interesów osoby, której dane dotyczą, lub innej osoby fizycznej;
- przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi;
- przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora lub przez stronę trzecią, z wyjątkiem sytuacji, w których nadrzędny charakter wobec tych interesów mają interesy lub podstawowe prawa i wolności osoby, której dane dotyczą, wymagające ochrony danych osobowych, w szczególności gdy osoba, której dane dotyczą, jest dzieckiem.

PRZYKŁAD PRAKTYCZNY

Kiedy w przypadku wandalizmu interweniuje zarządca, a kiedy policja?

Zarządca nieruchomości przede wszystkim zajmuje się sprawami, które dotyczą mienia wspólnego czyli klatek schodowych, elewacji, piwnic, terenów zielonych i naruszeń regulaminu wspólnoty.
Natomiast policja i straż miejska powinna zostać wzywana w przypadkach popełnienia przestępstw takich jak kradzieże, włamania, poważne zniszczenia mienia, zakłócenia porządku publicznego, hałas w nocy czy we wczesnych godzinach porannych, czy też w sytuacjach kiedy wandalizm jest aktem chuligańskim.
Jeżeli sprawcą wandalizmu jest właściciel czy najemca lokalu, to on zasadniczo odpowiada za wyrządzoną szkodę na podstawie art. 415 ustawy Kodeks cywilny.

Odpowiednie zapisy w regulaminie wspólnoty

W związku z aktami wandalizmu na terenie wspólnoty mieszkaniowej, warto zwrócić uwagę na odpowiednie zapisy w regulaminie wspólnoty.

Nagrania z monitoringu na terenie wspólnoty mieszkaniowej nie są zbiorem danych osobowych z uwagi na brak w strukturze nagrania informacji o charakterze osobowym, które byłyby dostępne według określonych kryteriów. Zapis obrazu nie jest wyposażony w mechanizmy, mogące indeksować utworzony zbiór obrazów według osób, które zostały zarejestrowane.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych reguluje głównie przetwarzanie danych osobowych o charakterze tekstowym, przetwarzanie danych o charakterze obrazowym nie jest uregulowane ustawowo.

Kwestia dostępu do nagrań z monitoringu, które pomimo iż nie są zbiorem danych osobowych, to jednak zawierają dane osobowe o charakterze obrazowym, powinna być przez wspólnotę mieszkaniową uregulowana w formie regulaminu.

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. DzU z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.)
2. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz.Urz.UE.L Nr 119, str. 1)

eprasa.pl f665b9ae95

LIKWIDACJA SZKODY OBNAŻA WSZYSTKO: POLISĘ, BROKERA I DECYZJE SPRZED LAT

Wojciech Bednarek
wiceprezes, Polska Kancelaria Brokerska

W świecie zarządzania nieruchomościami są rzeczy, które brzmią jak rutyna, tymczasem w praktyce decydują o reputacji i pieniądzach. Jedną z nich jest zdanie: „mamy ubezpieczenie", wypowiadane z ulgą, jakby samo istnienie dokumentu w segregatorze gwarantowało spokój. Tyle, że rynek, zwłaszcza w obecnej dobie, uczy brutalnie: polisa nie działa dlatego, że została podpisana. Polisa działa dopiero wtedy, gdy została dobrze pomyślana.

Dobrze skonstruowana polisa nie zaczyna się od tabeli składek, lecz od realnego sposobu zarządzania nieruchomością. Uwzględnia faktyczny stan techniczny budynku, historię awarii, sposób eksploatacji części wspólnych oraz doświadczenia z wcześniejszych szkód. Tylko wtedy ochrona ubezpieczeniowa odpowiada na zdarzenia, które rzeczywiście mogą obciążyć wspólnotę mieszkaniową i jej zarząd: finansowo, organizacyjnie i odpowiedzialnością osobistą.

I właśnie tutaj ujawnia się właściwa rola brokera. Nie jako „dostawcy polisy", lecz jako doradcy, który bierze odpowiedzialność za skuteczność ochrony w momencie próby. Czyli wtedy, gdy dochodzi do szkody, pojawiają się roszczenia, a decyzje zarządu są weryfikowane nie przez deklaracje, lecz przez zapisy umowy i praktykę likwidacji szkód.

Doradztwo zaczyna się tam, gdzie kończy się tabelka

W ubezpieczeniach łatwo wpaść w pułapkę prostych porównań: suma ubezpieczenia, zakres, składka, franszyzy. To jest ważne, ale to nie jest jeszcze doradztwo. To dopiero wstęp. Doradztwo zaczyna się od pytania, którego nie widać w ofercie: gdzie są krytyczne punkty? Czy odpowiedzialność jest rozproszona między zarządcę, właściciela, wspólnotę i zewnętrznych wykonawców? Jak wyglądają umowy serwisowe? Dojrzały broker wchodzi w te obszary nie po to, by „utrudniać", tylko by uchwycić prawdziwe ryzyko. Bo ryzyko w nieruchomościach rzadko bywa pojedynczym zdarzeniem, częściej jest sekwencją zdarzeń. Nie spada jak „grom z jasnego nieba", lecz powoli narasta.

Konstrukcja polisy: gdzie powstaje zaprojektowana ochrona

W praktyce dobrze zaprojektowana ochrona oznacza liczne modyfikacje warunków umowy, często niewidoczne na pierwszy rzut oka, ale fundamentalne w momencie szkody. **Przy klasycznym programie ubezpieczeniowym zakres ochrony wymaga nawet do 200 zmian postanowień z OWU. To właśnie te zmiany decydują o spójności polisy z realnym ryzykiem wspólnoty i praktyką zarządzania nieruchomością.**

Dlatego rolą brokera nie jest tylko przyjęcie warunków rynkowych, ale ich przebudowanie pod realne potrzeby zarządcy i wspólnoty. To jest obszar, w którym „standard" często nie wystarcza, a różnica między przeciętnym a dobrym brokerem bywa mierzona nie procentem składki, lecz setkami tysięcy złotych w sporze o wypłatę.

Likwidacja szkody: moment prawdy, którego nie da się „dosztukować"

Największa różnica ujawnia się w chwili szkody. Wtedy rynek dzieli się na dwa światy. W pierwszym zarządca zostaje z dokumentem, infolinią i rosnącym stresem. Próbuje zgadnąć, jak zakwalifikować zdarzenie, co udokumentować, jak opisać sprawę, by nie wpaść w pułapkę nieprecyzyjnych sformułowań. W tle są właściciele, wykonawcy i presja czasu, a każdy chce odpowiedzi „na już".

W drugim świecie zarządca ma po swojej stronie brokera PKB, który nie tylko zgłasza szkodę, ale prowadzi proces: pomaga ułożyć sekwencję zdarzeń, zabezpieczyć dowody, przygotować dokumentację, skoordynować komunikację, i co kluczowe, pilnuje, by likwidacja szła torem zgodnym z konstrukcją polisy. To jest różnica między reakcją a zarządzaniem sytuacją.

Likwidacja szkody to nie administracyjny formularz. To projekt z terminami, ryzykiem błędu, konsekwencjami prawnymi i wizerunkowymi. I to jest obszar, w którym PKB buduje realną wartość: broker jest obecny nie tylko w dniu podpisu, tylko w dniu próby będąc zawsze po stronie klienta.

Kryterium wyboru brokera, które działa zawsze

Jeśli broker pojawia się tylko po to, by „dowieźć polisę", a znika na etapie konsekwencji, to w praktyce był elementem formalnym procesu. **I właśnie dlatego w dojrzałym zarządzaniu nieruchomościami nie pyta się już: „czy mamy polisę?". Pyta się: czy mamy architekturę ochrony, która zadziała, kiedy wydarzy się coś trudnego? Bo polisa to papier. A broker, jeśli jest właściwy, to mechanizm, który sprawia, że ten papier staje się realnym narzędziem bezpieczeństwa.**

Więcej informacji:

reklama

POLSKA KANCELARIA BROKERSKA®

POLSKA KANCELARIA BROKERSKA Sp. z o.o.
ul. Św. Antoniego 7
50-073 Wrocław
tel.: 71 350 14 42
e-mail: broker@pkbroker.pl
www.pkbroker.pl

eprasa.pl f665b9ae95

KOMENTARZ DO RZĄDOWEGO PROJEKTU USTAWY O UREGULOWANIU GRUNTÓW W SM

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

Opublikowany w dniu 13 stycznia 2026 r. rządowy projekt ustawy o uregulowaniu gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych tych gruntów wcale nie reguluje. Ponownie są to tylko pozorne działania, które mają stwarzać wrażenie rozwiązania problemu miliona obywateli.

Do dnia dzisiejszego żaden rząd nie chciał na poważnie zająć się sprawą ostatecznego rozwiązania problemu gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, to już epopeja. Są to bowiem sprawy skomplikowane i złożone pod względem faktycznym. Mam jednak wrażenie, że w przypadku każdej kadencji Sejmu i Senatu mamy do czynienia z sytuacją, w której niektórzy politycy orientują się, że można na tym temacie zbić kapitał polityczny, jednocześnie nie podejmując w tym celu żadnych ostatecznych działań, które rzeczywiście mogłyby doprowadzić do uchwalenia aktu prawnego, rozwiązującego problemy obywateli. To trzeba powiedzieć wprost: to państwo nie jest w stanie uchwalić przepisów, porządkujących stan prawny.

I ponownie, 13 stycznia 2026 r. na stronach Rządowego Centrum Legislacji ukazał się projekt ustawy, który tych problemów nie rozwiązuje, a wręcz je powiela.

OSTATECZNE ROZWIĄZANIE PROBLEMU PRAW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH DO GRUNTÓW JEST OBOWIĄZKIEM USTAWODAWCY.

Rządowy projekt ustawy o uregulowaniu gruntów w SM

W projekcie zawarto bowiem rozwiązanie, zgodnie z którym spółdzielniom mieszkaniowym przysługuje jedynie żądanie ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz nieodpłatne przeniesienie własności położonych na nich budynków, ale sama ustawa nie przesądza o nabyciu prawa użytkowania wieczystego czy prawa własności gruntów po spełnieniu określonych przesłanek, czy upływie określonego terminu na wydanie decyzji administracyjnej.

Co gorsza w art. 5 projektu ustawy proponuje się wręcz mechanizm, w świetle którego te spółdzielnie, które już toczą postępowania sądowe od wielu lat o uregulowanie gruntów musiałyby *de facto* zrzec się swoich roszczeń, aby wystąpić w trybie administracyjnym proponowanym projektem ustawy, który w dodatku daje jedynie możliwość wystąpienia z żądaniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a nie przesądza, że to prawo zostanie ustanowione. Jeżeli bowiem jest prowadzone postępowanie przed sądem powszechnym lub Sądem Najwyższym, po otrzymaniu żądania rozpoznania wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego właściwy organ wszczyna i jednocześnie zawiesza postępowanie o wydanie decyzji do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd powszechny lub Sąd Najwyższy, a to oznacza kolejne lata stanu z nieuregulowanym gruntem.

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

Pamiętam jak w poprzedniej kadencji Sejmu i Senatu doszło wręcz do kuriozalnej sytuacji, gdy zarówno Zespół Parlamentarny ds. uregulowania gruntów wypracował projekt ustawy pod przewodnictwem posła z partii rządzącej i ten sam rząd opracował własny inny projekt. Pytanie jest kluczowe, po co powstały dwa projekty w ramach tego samego obozu politycznego? Ostatecznie żaden z rzeczonych projektów ustaw nie został uchwalony.

Jest to temat, który wraca jak bumerang z początkiem każdej kadencji Sejmu i Senatu. Pojawiały się też projekty ustaw autorstwa Ministerstwa Sprawiedliwości z 2017 r. o zrekompensowaniu niektórych krzywd wyrządzonych osobom fizycznym wskutek przejęcia nieruchomości lub zabytków ruchomych przez władze komunistyczne po 1944 r. tak zwaną ustawą reprywatyzacyjną. W art. 54–56 tego projektu ustawy wprowadzono słusznie instytucję przemilczenia, zgodnie z którą, jeżeli nie można ustalić właściciela nieruchomości gruntowej będącej co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. nieprzerwanie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej wybudowała na tej nieruchomości budynek, własność tej nieruchomości nabywa spółdzielnia na jej wniosek po bezskutecznym upływie 12-miesięcznego terminu, począwszy od dnia ogłoszenia publicznego, w którym sąd wzywa właściciela nieruchomości lub jego następców prawnych do uczestnictwa w postępowaniu, lub w razie zgłoszenia się osoby, która nie wykazała tytułu do nieruchomości. Pojawiały się następnie projekty ustaw poszczególnych klubów parlamentarnych np. bardzo dobry projekt ustawy autorstwa ówczesnej lewicy, w tym poselskie i senackie projekty, które nigdy również nie doczekały się ostatecznego uchwalenia.

SN o braku tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do gruntu

Tymczasem Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale, podjętej w składzie siedmiu sędziów 24 maja 2013 r. (sygn. III CZP

eprasa.pl f665b9ae95

104/12), że *„Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia"*. Uchwała ta, z jednej strony w pełni prawidłowa i nawiązująca do obowiązującej w polskim prawie zasady *superficies solo cedit* (art. 48 Kodeksu cywilnego), z drugiej jednak strony wywołuje negatywne skutki społeczne przez to, że uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych i w konsekwencji zaciąganie kredytów hipotecznych przez osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, do których spółdzielniom mieszkaniowym nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. Z tego powodu niezbędne stało się pilne uchwalenie ustawy regulującej status prawny lokali lokatorskich i własnościowych w rozważanej sytuacji oraz skutecznie rozwiązującej zagadnienie braku tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do gruntu.

ZRSM przygotował propozycję projektu ustawy

W celu rozwiązania powyższego problemu Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP – po przeprowadzeniu konsultacji ze spółdzielniami mieszkaniowymi – przygotował projekt ustawy rozwiązujący powyższy problem. Projekt został już złożony na ręce przewodniczącego Parlamentarnego zespołu ds. spółdzielczości mieszkaniowej – posła Kamila Wnuka. Przemilczenie jest bowiem instytucją znaną w polskim prawie. Została ona zastosowana w szczególności w art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. O majątkach opuszczonych i poniemieckich, w którym *expressis verbis* wspomniano o przedawnieniu (zasiedzeniu).

Należy ponadto podkreślić, że ostateczne rozwiązanie problemu praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów jest obowiązkiem ustawodawcy. Okoliczność bowiem, że wiele spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nadal nie ma tytułu prawnego do gruntów, na których wznosiły osiedla mieszkaniowe, obciąża Państwo, a nie spółdzielnie. Są to głównie zaszłości z czasów PRL-u, realizacji planu gospodarczego (spółdzielnie mieszkaniowe jako jednostki gospodarki uspołecznionej były jedynie wykonawcami takiego planu).

Wskazać również należy, że główną przyczyną braku regulacji stanu prawnego gruntów w Warszawie oraz w innych miastach jest nierealizowanie przez jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa ustawy z dnia 10 maja 1990 r. **Przepisy**, wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, na podstawie których jednostki samorządu terytorialnego **zobowiązują do ustanowienia prawa wieczystego użytkowania, jeżeli spółdzielnie do dnia 31 grudnia 1996 r. zgłosiły wnioski o ustanowienie wieczystego użytkowania**. Pomimo złożenia tych wniosków miasta w wielu przypadkach zasłaniają się roszczeniami byłych właścicieli i nie realizują ww. ustawy. Jeśli spółdzielnia wniosła do sądu sprawę o ustanowienie wieczystego użytkowania, sądy każdorazowo przy pojawieniu się osób z roszczeniami zawieszają sprawy sądowe na wiele lat.

Uważam, że organizacje reprezentujące interesy każdej ze stron – tej samorządowej, jak i spółdzielczej – takie jak Związek Miast Polskich i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, będą w stanie wypracować wspólne rozwiązanie w ramach obecnie funkcjonującego Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej, gdzie taka wola polityczna już się pojawiła.

Jakie są realne szanse uchwalenia ustawy?

Pamiętam też rozmowę z jedną przemiłą i zatroskaną problemem członkinią Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka" w Warszawie, która razem z prezesem tej spółdzielni, p. Grzegorzem Okońskim, pojawia się na każdym z takich posiedzeń zespołu parlamentarnego, a która zadała mi pytanie, jak – jako mecenas – oceniam realne szanse uchwalenia ustawy. Miało to miejsce podczas poprzedniej kadencji Sejmu i Senatu, w ramach prac innego parlamentarnego zespołu. Odpowiedziałem wtedy, że jestem sceptyczny co do pozytywnego rezultatu, gdyż politycy zazwyczaj przypominają sobie o problemach obywateli tuż przed wyborami i niestety moje prognozy i w tym wypadku się sprawdziły, żadna ustawa nie została uchwalona pomimo zapewnień o woli rozwiązania tego tematu. Tak naprawdę to politycy z szacunku do swoich wyborców powinni ostatecznie zająć się tym tematem i go rozwiązać bądź w drodze instytucji przemilczenia, bądź w drodze uchwalenia takich mechanizmów, które będą skutecznie obligowały samorządy np. do ustanawiania prawa użytkowania wieczystego. W przeciwnym wypadku miliony mieszkańców nadal będą w stanie prawnego zawieszenia.

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 f665b9ae95

TERMINY BIEGU PRZEDAWNIENIA

Jacek Frydryszak

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

mec. Piotr Kwiatkowski

adwokat i mediator specjalizujący się w obsłudze prawnej spółdzielni, wspólnot i zarządców nieruchomości

W artykule dotyczącym odpłatnego przekazywania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych do majątku dostawcy[1], wspólnie z panem mecenasem Piotrem Kwiatkowskim omówiliśmy wątpliwości, związane z rozpoczęciem terminu biegu przedawnienia w przypadku roszczenia wskazanego ww art. 49 §2 Kodeksu cywilnego.

Pan mecenas, posiłkując się wyrokami Sądu Najwyższego, stoi na stanowisku, że w przypadku urządzeń wybudowanych i przyłączonych do sieci przed dniem wejścia w życie wskazanego wyżej przepisu, data rozpoczęcia biegu przedawnienia jest datą wejścia przepisu w życie. Ja, zastrzegając, że nie jestem prawnikiem, poddałem w wątpliwość taką interpretację uważając, że datą rozpoczęcia biegu przedawnienia powinno być wystąpienie z roszczeniem przez jedną ze stron (w tym przypadku przez dostawcę lub odbiorcę). W przypadku roszczeń majątkowych w postępowaniach administracyjnych, które co do zasady nie ulegają przedawnieniu, czasami wprost jest zapisane, że roszczenia należy zgłaszać do jakiejś konkretnej daty, a jeśli podmiot uprawniony tego nie uczyni roszczenie wygasa – np. przywołany przeze mnie we wspomnianym na wstępie artykule przepis art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998: *przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*, w którym wskazano dzień 31 grudnia 2005 roku jako datę graniczną zgłaszania roszczeń. Podobnie wygląda np. zapis art. 208 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi: *„Roszczenia, o których mowa w ust. 2, wygasły, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r.”*. Natomiast w art. 209 tejże ustawy zapisano: *„Osoby, które uzyskały prawo zabudowy nieruchomości ustanowione przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o prawie zabudowy (DzU poz. 280), mogą żądać przekształcenia tego prawa w użytkowanie wieczyste.(...)”* – w tym artykule nie wskazano daty, do której roszczenia należy zgłaszać, zatem roszczenie nie ulega przedawnieniu. Omawiany przez nas problem z art. 49 §2 Kodeksu cywilnego nie jest postępowaniem administracyjnym, nie mniej jednak stanowi stosunkowo specyficzną relację pomiędzy dłużnikiem i wierzycielem. W większości przypadków, jak sądzę, roszczenia majątkowe wynikają z zawartych umów lub innych dokumentów łączących strony. Tutaj mamy do czynienia z roszczeniem majątkowym wynikającym wprost z ustawy, nie istnieją natomiast żadne dokumenty dwustronne w tym zakresie.

Na wstępie trzeba powiedzieć skąd w ogóle wziął się problem. Otóż nowelizując Kodeks cywilny w art. 49 §1 zapisano: *„Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne **nie należą do części składowych nieruchomości**, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.”* W ten sposób wyłączono generalną zasadę *superficies solo cedit* (z łac. – co jest trwale związane z gruntem (jak budynki, drzewa), staje się częścią tego gruntu i należy do właściciela gruntu). Oznacza to, że te urządzenia stały się odrębnymi rzeczami ruchomymi (majątkiem), które mogą być przedmiotem obrotu. Skoro tak, to w art. 49 §2 dano stronom stosowne uprawnienia, przypomnijmy: *„Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w §1, i jest ich właścicielem, **może żądać,** aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, **chyba że w umowie strony postanowiły inaczej.** Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.”* Przeanalizujmy literalne znaczenie podkreślonego fragmentu – pewne jest, że odbiorca może żądać aby przedsiębiorca nabył (nie używa się określenia „kupił”) urządzenia, czyli odbiorca ma roszczenie o nabycie majątku przez przedsiębiorstwo przesyłowe. **Co się jednak stanie, jeśli odbiorca nie będzie chciał wynagrodzenia za przekazywane urządzenia? Czy jego roszczenia mają wówczas charakter majątkowy i podlegają przedawnieniu na zasadach ogólnych?** Chyba nie, przecież on nie chce żadnych pieniędzy. Podsumujmy: przedsiębiorca na żądanie odbiorcy **musi** nabyć własność urządzeń, ale strony mogą się umówić, że przedsiębiorca nie będzie musiał za nie płacić. Ciekaw jestem opinii pana mecenasa Kwiatkowskiego do postawionej przeze mnie tezy.

Określenie terminu początku biegu przedawnienia

W art. 120 §1 Kodeksu cywilnego zapisano: *„Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniej możliwym terminie.”* Jeśli roszczenie wynika np. z umowy, to wymagalność spełnienia roszczenia jest jasno określona, np. termin zapłaty czynszu, ale w przypadku omawianym konkretnej daty nie ma. Zgodnie z opinią pana mecenasa, jeśli urządzenia były przyłączone do przedsiębiorstwa po dniu wejścia w życie art. 49 KC, to wówczas bieg terminu przedawnienia liczy się od daty przyłączenia, a jeśli przyłączenie miało miejsce przed datą wejścia w życie tego przepisu to bieg przedawnienia liczy się od daty wejścia w życie art. 49 KC (a nie tak jak ja sądziłem od daty zgłoszenia roszczenia przez jedną ze stron) – oznacza to, że w tym dniu roszczenie stało się wymagalne. Analizując dalej przepisy art. 120 KC należy uznać jednak, że aby druga strona mogła odnieść się do wskazanego w przepisie żądania, to jeden z podmiotów uprawnionych musi z takim żądaniem wystąpić i wówczas będzie zatem miało zastosowanie drugie zdanie: „(...) *Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność **w najwcześniej możliwym terminie**.”* Ciekawe jest to, co oznacza podkreślona część tego zdania i jaki to jest najwcześniej możliwy termin. Podejrzewam, że dla większości małych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych oraz przede wszystkim dla odbiorców indywidualnych

[1] zob. „Przekazywanie sieci przesyłowych – przedawnienie roszczeń” [w:] „Administrator” 11/25, s. 63

eprasa.pl f665b9ae95

ten termin nie nastąpił do chwili obecnej z prostego powodu – te podmioty w ogóle nie mają świadomości swoich uprawnień wynikających z zapisów art. 49 KC, ponieważ z reguły nie dysponują profesjonalną obsługą prawną. Co oznacza zatem taka sytuacja? Według mojej opinii sprawa jest stosunkowo prosta. Przedsiębiorstwa wskazane w art. 49 KC to ogromne podmioty często z dużym udziałem Skarbu Państwa lub gminy. Tak niejasno sformułowany przepis oraz, nie mam złudzeń, że również wpływ na jego interpretację (tzw. doktrynę) pozwala na zaoszczędzenie gigantycznych pieniędzy. Oczywiście każdy z nas powinien znać i stosować się do zasady, że „nieznajomość prawa szkodzi". Pamiętajmy jednak o zapisach art. 5 Kodeksu cywilnego: *„Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego."* Czy pozbawienie, de facto możliwości realizacji przysługujących im roszczeń, wielu obywateli nie narusza tej zasady? Moim zdaniem tak. Obowiązująca interpretacja wskazanego przepisu, ale z pewnością i wielu innych, chociażby dotyczących roszczeń wynikających z tzw. służebności przesyłu – to temat na odrębny artykuł. Wygląda to bowiem mniej więcej tak: wprowadzamy przepis dający pewne uprawnienia, każdy obywatel może się z nim formalnie zapoznać, ale jak się nie zapozna w określonym terminie – to jego strata. Trzeba również pamiętać, że tak jak wyżej wskazałem, z pewnością wszystkie przedsiębiorstwa wymienione w przepisie dobrze go znają. A co na to pan mecenas Kwiatkowski?

Sądy kategorycznie odrzucają pogląd, jakoby wymagalność roszczenia zależała od faktycznego wystąpienia z żądaniem przez uprawnionego. Zgodnie z art. 120 §1 KC, bieg terminu przedawnienia (a zatem i moment wymagalności roszczenia) łączy się z najwcześniejszym obiektywnie możliwym terminem spełnienia świadczenia przez dłużnika. Innymi słowy, jeśli zobowiązanie ma charakter bezterminowy (ustawa nie wyznacza daty wykonania), przyjmuje się, że roszczenie staje się wymagalne niezwłocznie po tym, gdy wierzyciel mógł wezwać dłużnika do wykonania świadczenia w najwcześniejszym możliwym terminie. **Sąd Najwyższy wyjaśnia to obrazowo: jest to hipotetyczny moment, w którym wierzyciel mógłby wystąpić do sądu z pozwem, a sąd – gdyby w tym momencie pozew wniesiono – mógłby orzec o obowiązku świadczenia.**

W kontekście art. 49 §2 KC oznacza, że roszczenie powstaje i staje się wymagalne z chwilą spełnienia przesłanek ustawowych (wybudowania urządzeń z własnych środków przez inwestora i przyłączenia ich do sieci przedsiębiorstwa) oraz obowiązywania samej normy prawnej. Jeżeli urządzenia zostały przyłączone już po wejściu w życie art. 49 §2 KC (tj. po 3 sierpnia 2008 r.), roszczenie powstaje i jest wymagalne z chwilą faktycznego przyłączenia – wszystkie przesłanki są wtedy spełnione. Natomiast, jeśli urządzenia przyłączono wcześniej (np. w 2005 r.), to przed 3 sierpnia 2008 r. w ogóle nie istniała podstawa prawna takiego roszczenia. W takim przypadku dopiero wejście w życie nowelizacji dodającej art. 49 §2 KC (3 sierpnia 2008 r.) sprawiło, że roszczenie *„zaistniało"* po stronie inwestora – i od tego dnia należy liczyć jego wymagalność.

W orzecznictwie i doktrynie panuje również zgoda co do tego, że roszczenie z art. 49 §2 KC ma charakter majątkowy i jako takie podlega ogólnym zasadom przedawnienia (art. 117 i 118 KC), chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Skoro art. 49 §2 KC nie wprowadza żadnego specjalnego terminu, to obowiązują terminy ogólne – obecnie 6 lat dla roszczeń nie związanych z działalnością gospodarczą albo 3 lata dla roszczeń związanych z działalnością gospodarczą. Początek biegu terminu należy – zgodnie z art. 120 §1 KC – wiązać z dniem wymagalności roszczenia, a nie z chwilą podjęcia czynności przez uprawnionego. **Sądy akcentują również, że art. 120 §1 zd. 2 KC wprost odrzuca utożsamianie początku biegu przedawnienia z działaniem wierzyciela, jeśli wymagalność zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, to bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął tę czynność w najwcześniejszym obiektywnie możliwym terminie spełnienia świadczenia przez dłużnika.**

Aby zrozumieć, dlaczego nawet rezygnacja z wynagrodzenia nie ratuje roszczenia inwestora przed przedawnieniem (jak sugeruje J. Frydryszak), musimy najpierw wyjaśnić fundamentalny podział w prawie cywilnym: co tak naprawdę decyduje o tym, czy roszczenie ma charakter **majątkowy**, czy **niemajątkowy**.

O „majątkowym" charakterze sprawy nie decyduje żądanie zapłaty konkretnej kwoty

W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się inne kryterium:

- prawa niemajątkowe chronią sferę osobistą człowieka – jego godność, wizerunek, nazwisko, twórczość czy władzę rodzicielską. Są nierozerwalnie związane z osobą i z reguły nie mają bezpośredniego wymiaru rynkowego.
- Prawa majątkowe, które służą realizacji interesu ekonomicznego uprawnionego. Dotyczą one stanu posiadania, aktywów

promocja

eprasa.pl f665b9ae95

i pasywów. Do tej kategorii należą nie tylko roszczenia o zapłatę, ale wszelkie prawa do rzeczy (własność, użytkowanie).

Przekładając tę teorię na grunt art. 49 KC, sytuacja staje się jasna. Urządzenia przesyłowe (rury, kable, stacje trafo) z chwilą ich trwałego przyłączenia do sieci przedsiębiorstwa stają się – jak zgodnie potwierdzają sądy i komentatorzy – samoistnymi rzeczami ruchomymi. **Urządzenia te są wymiernym składnikiem mienia. Zostały wytworzone konkretnym kosztem (materiały, robocizna) i przedstawiają określoną wartość rynkową lub odtworzeniową. Nie są w żaden sposób związane z dobrami osobistymi inwestora – są czystym kapitałem, elementem infrastruktury i z całą pewnością stanowią wartość majątkową.**

Jeżeli zatem inwestor – za J. Frydryszakiem – mówi: *„przekazuję te urządzenia, ale nie chcę za nie pieniędzy"*, to w świetle prawa dokonuje on czynności rozporządzającej swoim majątkiem **pod tytułem darmym** (analogicznie do darowizny). Nadal jednak – tak jak darowizna mieszkania czy samochodu – jest to czynność bez wątpienia majątkowa.

Tym samym, zatoczyliśmy logiczne koło, skoro roszczenie ma charakter majątkowy i ma charakter bezterminowy w rozumieniu istnienia daty granicznej, do której można z uprawnienia korzystać, to jednocześnie podlega pod obowiązujące przepisy ogólne, dotyczące terminów przedawnienia roszczeń o charakterze majątkowym, podobnie jak terminów wymagalności tych roszczeń, o których traktuje przywoływany już kilkukrotnie art. 120 KC.

REZYGNACJA Z WYNAGRODZENIA NIE RATUJE ROSZCZENIA INWESTORA PRZED PRZEDAWNIENIEM.

Ostatnią kwestią wymagającą wyjaśnienia jest możliwość powołania się na zarzut nadużycia prawa podmiotowego w stosunku do przedsiębiorstwa, które zgłosiłoby zarzut przedawnienia w toku procesu sądowego.

Zastosowanie art. 5 KC w obronie przed zarzutem przedawnienia jest co do zasady możliwe, ale tylko w okolicznościach absolutnie wyjątkowych. Utrwalony jest pogląd, że samo upływanie terminu i podniesienie zarzutu przedawnienia przez pozwanego mieści się w granicach przysługującego mu prawa.

Dopiero gdyby korzystanie z tego prawa rażąco naruszało zasady uczciwości czy sprawiedliwości sąd może uznać taki zarzut za nadużycie prawa. Pomimo, że przy ocenie, czy zachodzi nadużycie, bierze się pod uwagę całokształt okoliczności po obu stronach stosunku prawnego, to ciężar wykazania wyjątkowych przesłanek spoczywa na kwestionującym zarzut przedawnienia zgodnie z art. 6 KC.

Co na to sądy?

W kontekście przedmiotu naszych rozważań należy dostrzec, że w sprawach dotyczących roszczeń opartych na art. 49 §2 KC i analogicznych (np. art. 208 UGN) sądy jak dotąd nie dopatrzyły się takich nadzwyczajnych okoliczności. Np. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06.02. 2019, (sygn. akt: V ACa 317/18). sąd wyraźnie stwierdził, że nie zachodziły żadne szczególne uwarunkowania, które czyniłyby podniesienie zarzutu przedawnienia sprzecznym z zasadami współżycia społecznego, albowiem powódka (spółdzielnia) nie wykazała, by pozwane miasto w jakikolwiek sposób utrudniało jej wcześniejsze dochodzenie roszczeń lub wprowadzało ją w błąd – a sama zwlekała wiele lat z wystąpieniem z pozwem. W rezultacie sąd oddalił powództwo jako przedawnione, nie znajdując podstaw do zastosowania art. 5 KC.

Tożsame stanowisko prezentował Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach. Potwierdza to m.in. wyrok SN z 18 maja 2006 r. (sygn. akt: IV CK 367/05), gdzie wskazano, że zastosowanie art. 5 KC wobec zarzutu przedawnienia nie musi być związane z negatywną oceną zachowania pozwanego (np. celowego utrudniania dochodzenia roszczeń), ale zawsze wymaga analizy całokształtu okoliczności. Innymi słowy, nawet jeśli przedsiębiorstwo „skorzystało" na nieświadomości spółdzielni, nie oznacza to automatycznie, że sąd odmówi mu ochrony w postaci przedawnienia – o ile nie towarzyszyły temu dodatkowe, naganne okoliczności.

W tym stanie rzeczy, dotychczasowa praktyka orzecznicza jasno pokazuje, że sądy niezwykle rzadko uznają powołanie się na przedawnienie za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W realiach typowej sprawy o wykup infrastruktury (gdzie obie strony działały formalnie zgodnie z prawem, a jedynie uprawniony przegapił termin) szanse na skuteczne odparcie zarzutu przedawnienia w oparciu o art. 5 KC są moim zdaniem minimalne.

Pamiętajmy też o tym, że przedawnienie pełni ważną funkcję stabilizującą stosunki prawne. Gdyby roszczenie z art. 49 §2 KC w praktyce nie przedawniało się (jak chciałby Frydryszak), inwestor mógłby nawet przez kilkadziesiąt lat zwlekać z żądaniem, co dla przedsiębiorstw byłoby źródłem ciągłej niepewności i potencjalnie znacznych, nieplanowanych obciążeń finansowych. Ustawodawca – milcząc co do terminów – inkorporował zatem roszczenie w ogólny reżim prawa cywilnego, w tym przedawnienia.

Podsumowując, wątpliwości co do zgodności praktyki z celem przepisu wynikają, jak widać, z kolizji dwóch wartości: ochrony słusznych interesów inwestora versus pewności obrotu i ograniczenia dawnych roszczeń. Jacek Frydryszak zdaje się stać na stanowisku, że praktyczne zastosowanie art. 49 §2 KC – szczególnie w kontekście przedawnienia – zaprzecza w pewnym stopniu celowi, jakim było sprawiedliwe rozliczenie nakładów inwestora, co na poziomie aksjologicznym jest dla mnie całkowicie zrozumiałe.

Jednak orzecznictwo, konsekwentnie opowiada się po stronie rygorystycznego przestrzegania terminów przedawnienia, skutkiem czego, wielu inwestorów utraciło możliwość dochodzenia zapłaty z powodu upływu czasu, co z kolei budzi poczucie niesprawiedliwości z ich perspektywy.

Z drugiej strony, przedsiębiorstwa przesyłowe i gminy zyskały pewność prawną co do zamknięcia potencjalnych roszczeń sprzed lat. Jak ujął to Sąd Najwyższy, roszczenia te mają klasyczny majątkowy charakter i należy się liczyć *„ze wszystkimi wynikającymi z tego konsekwencjami, w tym przede wszystkim z upływem terminów przedawnienia"*.

Wyjaśnienia mecenasa Kwiatkowskiego są wnikliwe, z pewnością trafne i niebudzące zastrzeżeń ściśle prawnych. Nadal jednak pozostaje pytanie, czy na pewno tak być powinno, że wiele mniejszych podmiotów i osób fizycznych nigdy nawet się nie dowie, że mogło uzyskać często duże pieniądze z tytułu przysługujących im roszczeń. Moja odpowiedź brzmi – tak być nie powinno. Nie wiem ile jest w polskim prawie podobnych przepisów ale z pewnością setki i „zaoszczędzone" przez różne podmioty i instytucje pieniądze (intuicyjnie wyczuwam, że są to głównie podmioty publiczne lub przynajmniej częściowo publiczne) idą w miliardy. Czy można coś poprawić w podobnych sytuacjach? Chyba można, wystarczy przeprowadzić akcję informacyjną np. w mediach publicznych. Czy tak będzie? Nie, tak nie będzie, ponieważ polityka naszego państwa od wielu dziesięcioleci nosi znamiona filozofii Kalego.

eprasa.pl f665b9ae95

WPISY Z KONTROLI PPOŻ. DO KOB

ZGODNIE ZE WSKAZÓWKAMI §13 ROZPORZĄDZENIA Z GRUDNIA 2022

***Czy posiadając KOB papierowe w poprzedniej wersji, bez nowych rozdziałów np. nr 5 (przeglądy ppoż.) – musimy je wymienić na nowe, czy też wystarczy, że dołożymy dodatkową stronę dotyczącą przeglądów ppoż., a książki wymienimy, jak już będą w całości zapisane?* – pyta Czytelnik.**

Ustawa nowelizująca z dnia 7 lipca 2022 r. wprowadziła z dniem 1 stycznia 2023 r. nowe zasady prowadzenia KOB, przy uwzględnieniu okresu przejściowego dla KOB założonych pod rządem przepisów poprzednich, tj. do dnia 31 grudnia 2022 r.

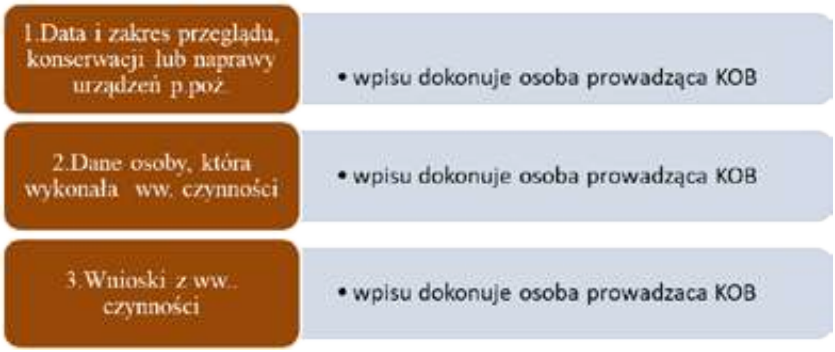
Cytowaną nowelizacją wprowadzono zmiany do ustawy o ochronie przeciwpożarowej (UoOP), w tym zmianę w art. 4 w ust. 1 pkt 3 UoOP, dodając od dnia 10 sierpnia 2022 r. nowy obowiązek władającego: *„zapewnić przeglądy techniczne, konserwacje oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie"*.

Zmiana ta ma związek z jednoczesnymi zmianami w Prawie budowlanym, w zakresie obowiązkowego wpisu do KOB informacji o takich przeglądach technicznych i konserwacjach systemu ochrony przeciwpożarowej.

Obowiązują władającego jednocześnie dwie ustawy, art. 62 Prawa budowlanego oraz art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej (UoOP) - por rys. 1.

Z art. 60a pkt 5 PB wynika obowiązek wpisu informacji o wynikach „przeglądów technicznych, konserwacji oraz napraw urządzeń przeciwpożarowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej, oraz imion i nazwisk osób, które dokonały tych czynności".

Rys. 1. Obowiązują władającego jednocześnie dwie ustawy, art. 62 PB oraz art. 4 ust. 1 pkt 3 UoOP.



Rys. 2. Wynik przeglądu technicznego i konserwacji urządzeń systemu ochrony ppoż. wpisuje się do tablicy V cyfrowej KOB.

Stara i nowa wersja KOB

Nowa KOB. Wynik przeglądu technicznego i konserwacji urządzeń systemu ochrony przeciwpożarowej wpisuje się do tablicy V cyfrowej KOB, jak na rys. 2.

Stara KOB. W przypadku książki papierowej KOB, która może być jeszcze w takiej formie prowadzona do dnia 31 grudnia 2034 r., przy wpisie informacji o wynikach przeglądu i konserwacji urządzeń systemu ochrony przeciwpożarowej należy posługiwać się wskazówkami §13 rozporządzenia z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie prowadzenia książek obiektu budowlanego.

Według cytowanego przepisu można w takim wypadku założyć kolejny tom KOB w postaci papierowej dla wpisu o wynikach takich przeglądów technicznych urządzeń systemu ochrony ppoż.

Odpowiadała:
mgr Eugenia Śleszyńska

promocja

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: 978-83-8223-83
Rok publikacji: 2
Wydanie: 4
Seria: Prawo w praktyc
Okładka: miękka
Format: B5,
Liczba stron: 137

eprasa.pl f665b9ae95

INDEKS FIRM

ALCHIMICA	13
BANK POCZTOWY	3
BELLA PLAST	59
BMETERS POLSKA	52
BRUNATA ZENNER	53
CANADA RUBBER	28-29
EL-PIAST	47
FASTLOBUD	65
FIBERGLASS FABRICS	75
ISTA	55
KANSERWIS	21
METRONA POLSKA POMIARY I ROZLICZENIA	54
NOBILT	2
ORLEN	7
PHU ŚLIZEX	1
POLSKA KANCELARIA BROKERSKA	67, 76
PROKOSTAL	9
SAMSUNG ELECTRONICS	5, 42-43
TECHEM TECHNIKI POMIAROWE	56
UNIQA TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ	17
WINDA-WARSZAWA	60-61
WIRELAND	insert

KONFERENCJE I SZKOLENIA

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

LUTY

SZKOLENIE ONLINE: ZARZĄDZANIE NAJMEM LOKALI – ASPEKTY PRAKTYCZNE DLA ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI
PROWADZĄCY: Maciej Kamiński
TERMIN: 18 lutego 2026 r.
Grupa MEDIUM Sp. z o.o.
e-mail: szkolenia@medium.media.pl
www.szkolenia.administrator24.info

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

SZKOLENIE ONLINE: NOWE UNIJNE ZASADY SPRAWOZDAWCZOŚCI I REJESTRACJI W NAJMIE KRÓTKOTERMINOWYM – ROZPORZĄDZENIE (UE) 2024/1028 A LOKALNE REGULACJE RYNKOWE
PROWADZĄCY: Maciej Kamiński
TERMIN: 8 kwietnia 2026 r.
Grupa MEDIUM Sp. z o.o.
e-mail: szkolenia@medium.media.pl
www.szkolenia.administrator24.info

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

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

PRENUMERATA

LIDER wśród czasopism branżowych

PÓŁROCZNA 290 zł
ROCZNA 360 zł
DWULETNIA 620 zł
e-PRENUMERATA W PDF 324 zł

+ dostęp on-line i rabaty na konferencje

WYŚLIJ ZAMÓWIENIE:
GRUPA MEDIUM Sp. z o.o. Sp.k.
ul. Karczewska 18, 04-112 Warszawa
acartailler@medium.media.pl
prenumerata@medium.media.pl

eprasa.pl f66c09ae95

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

OCHRONA ZAKODOWANA W DNA- FARBY Z ATESTEM PZH

FARBY WEWNĘTRZNE
Z SYSTEMEM BARWIENIA

eprasa.pl f665b9ae95

POLSKA KANCELARIA BROKERSKA®

Zawsze po Twojej stronie

STOIMY TAM, GDZIE TY STOISZ.

ZAWSZE PO TWOJEJ STRONIE

PARTNERSTWO, KTÓRE ZACZYNA SIĘ TAM,
GDZIE KOŃCZĄ SIĘ PROCEDURY.

ul. Św. Antoniego 7
50-073 Wrocław

tel. (+48) 71 350 14 42
e-mail: kontakt@pkbroker.pl

www.pkbroker.pl

eprasa.pl f665b9ae95