

# MIESZKANIE i WSPÓLNOTA

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW

LISTOPAD 10 (53)/2022 / ISSN 1643-8426 / NR ART. 476053 / CENA 56 ZŁ (W TYM 8% VAT)

Czasopismo dostępne także w prenumeracie



40 lat doświadczenia w technologii żywic poliuretanowych

## Płynne jednoskładnikowe membrany poliuretanowe systemu **HYPERDESMO**



Katalog realizacji



Laureat Międzynarodowych Targów Poznańskich BUDMA

### 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**

 **ALCHIMICA**<sup>®</sup>  
BUILDING CHEMICALS

**HYPER  
DESMO**  
SYSTEM

**CE**

CE Mark Confirms  
**HYPERDESMO**<sup>®</sup>  
in W3 Category,  
which implies an expected  
working life of 25 years

**25** YEARS  
CERTIFIED BY  
**EOTA**

ETAG No. 005 - Parts 1 & 6



**STIHL**



# AKUMULATOROWA MOC W RĘKACH PROFESJONALISTÓW

DLA TYCH, KTÓRZY DAJĄ Z SIEBIE WSZYSTKO.



WIĘCEJ INFORMACJI U AUTORYZOWANYCH DEALERÓW STIHL ORAZ NA [WWW.STIHL.PL/AP-SYSTEM](http://WWW.STIHL.PL/AP-SYSTEM)



” W dziale poświęconym bezpieczeństwu budynku znajdują Państwo materiał o konieczności zapewnienia odpowiednich warunków eksploatacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Temat ten omówiony został z punktu widzenia ochrony zdrowia użytkowników i zabezpieczenia przed potencjalnymi uciążliwościami. ”

## *Drodzy Czytelnicy!*

*W jednym z ostatnich tegorocznych numerów Mieszkania i Wspólnoty proponujemy szereg ciekawych treści przydatnych w codziennym zarządzaniu nieruchomościami i budynkami mieszkalnymi. Na pierwszych stronach najnowszego wydania publikujemy artykuł Katarzyny Matei, która omawia dla nas oświadczenie projektanta w znowelizowanej ustawie Prawo budowlane. Autorka przypomina w nim, jakie obowiązki spoczywają na projektantach biorących udział w przedsięwzięciu budowlanym.*

*W dziale poświęconym bezpieczeństwu budynku znajdują Państwo materiał o konieczności zapewnienia odpowiednich warunków eksploatacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Temat ten omówiony został z punktu widzenia ochrony zdrowia użytkowników i zabezpieczenia przed potencjalnymi uciążliwościami. Trzeba pamiętać o tym, że po oddaniu do użytku obiektu budowlanego to właśnie właściciele poszczególnych lokali wraz z zarządcą budynku powinni zadbać o zdrowie i odpowiednie warunki higieniczne.*

*W listopadowym wydaniu Mieszkania i Wspólnoty nasi eksperci przygotowali teksty poruszające problem przychodów spółdzielni mieszkaniowej otrzymanych z tytułu sprzedaży świadectw efektywności energetycznej i zwolnienia ich od CIT oraz opodatkowania podatkiem od towarów i usług prac bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego.*

*Zachęcam także do lektury orzecznictw. Adwokat Aneta Walewska-Borsuk przybliży zagadnienie ograniczonego prawa rzeczowego i stosunku zobowiązaniowego do nieruchomości, które dają prawo do bycia stroną w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy wszczętym przez sąsiada. Równie ciekawym orzeczeniem jest zasiedzenie przez spółdzielnię mieszkaniową zabytków. Radczyni prawna Agnieszka Żelazna omawia sytuację, w której wspólnota mieszkaniowa wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia zabytków ruchomych, które wpisano do rejestru zabytków, a znajdowały się na terenie leżącym w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.*

*Wydanie zamykamy poradami eksperta odnoszącymi się do najczęstszych problemów występujących w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych.*

*Życzę przyjemnej lektury,*

**Marta Bober**  
Redaktor Naczelna

## ADMINISTROWANIE

---

- 6 Projektant w znowelizowanej ustawie Prawo budowlane
- 9 Zarządca przymusowy we wspólnocie mieszkaniowej
- 15 WSA: Oznaczenie przedsiębiorcy może stanowić reklamę zabronioną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

## BEZPIECZEŃSTWO BUDYNKU

---

- 18 Eksploatacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych a ochrona zdrowia użytkowników

## FINANSE

---

- 25 Przychody spółdzielni mieszkaniowej otrzymane z tytułu sprzedaży świadectw efektywności energetycznej a zwolnienie od CIT
- 28 Najem mieszkań w niepewnych czasach
- 32 Usługa zarządzania na zlecenie lokalami mieszkalnymi a zwolnienie z opodatkowania

## ORZECZNICTWO

---

- 38 Właściciel nie zawsze musi przedstawić szczególne uzasadnienie podwyżki czynszu
- 40 Ograniczone prawo rzeczowe i stosunek zobowiązaniowy do nieruchomości dają prawo do bycia stroną w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy wszczętym przez sąsiada
- 42 Zasiedzenie przez spółdzielnię mieszkaniową zabytków – na przykładzie orzeczenia Sądu Najwyższego

## PORADY EKSPERTA

---

- 44 Świadectwo charakterystyki energetycznej
- 45 Aktualizacja instrukcji bezpieczeństwa pożarowego
- 46 Złożenie oświadczenia odbiorcy ciepła

**Bieżące informacje o czasopiśmie dostępne na stronie: [www.mieszkanie-i-wspolnota.pl](http://www.mieszkanie-i-wspolnota.pl)**



### WYDAWCA

Forum Media Polska Sp. z o.o.  
ul. Polska 13, 60-595 Poznań  
Sąd Rejonowy Nowe Miasto i Wilda  
w Poznaniu  
VIII Wydział Gospodarczy KRS  
KRS nr 0000037307  
REGON 631046924  
NIP 781-15-51-223  
Kapitał zakładowy: 300 000 zł  
[www.forum-media.pl](http://www.forum-media.pl)

### PREZES ZARZĄDU

Magdalena Balanicka

### CZŁONEK ZARZĄDU

Paulina Hinz-Zurowska

### CZŁONEK ZARZĄDU

Radosław Lewandowski

### DYREKTOR PRODUKTU I ROZWOJU

Edyta Żmuda

### OBŚLUGA KLIENTA I PRENUMERATA

tel. 61 66 55 800  
e-mail: [bok@forum-media.pl](mailto:bok@forum-media.pl)

### REDAKTOR NACZELNY

Marta Bober  
e-mail: [marta.bober@forum-media.pl](mailto:marta.bober@forum-media.pl)

### REKLAMA

Małgorzata Kołodziejczak  
e-mail: [malgorzta.kolodziejczak@forum-media.pl](mailto:malgorzta.kolodziejczak@forum-media.pl)  
tel. 61 628 70 10, kom. 536 511 449

### KOORDYNATOR WYDAWNICZY

Klaudia Raflik

### NADZÓR GRAFICZNY

Maria Podemska

### KOREKTA

Inger Błocka

### SKŁAD

Agnieszka Kawalec-Brzeska

### SERWIS ZDJĘCIOWY

Dreamstime.com  
Adobe Stock

### DRUK

Drukma

### NAKLAD

5000 egz.

### FOTOGRAFIA

NA OKŁADCE

Dreamstime

# Kupujesz mieszkanie? Wybierz najbardziej komfortowy sposób ogrzewania

Kupno mieszkania to jedna z ważniejszych i trudniejszych życiowych decyzji. W trakcie poszukiwań warto wziąć pod uwagę nie tylko takie kryteria, jak cena czy lokalizacja, ale również mniej oczywiste, które w dłuższej perspektywie będą zasadniczo wpływać na komfort użytkownika lokalu. Mowa o źródle ciepła, które powinno być przede wszystkim bezpieczne i wygodne, a także przyjazne dla środowiska. Takim rozwiązaniem jest ciepło sieciowe, które ogrzewa pomieszczenia, a także podgrzewa wodę użytkową. Ze względu na swoje walory i zalety cieszy się ono rosnącą popularnością m.in. w aglomeracji śląskiej, zarówno wśród deweloperów, jak i zarządców wielorodzinnych budynków mieszkalnych, biurowych czy użyteczności publicznej.

## Atut podnoszący wartość nieruchomości

Ogrzewanie budynków mieszkalnych ciepłem sieciowym przynosi wiele korzyści. Gwarantuje komfort, bezpieczeństwo, niezawodność systemu oraz łatwość obsługi. W przypadku nowych inwestycji, np. mieszkaniowych podnosi wartość nieruchomości i jest jednym z najważniejszych kryteriów wyboru mieszkania, biura czy lokalu użytkowego.

## Stabilna cena

Przewidywalny koszt użytkownika ciepła to jedno z kluczowych kryteriów przy wyborze sposobu ogrzewania pomieszczeń. Cena ciepła sieciowego jest zatwierdzana przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, co chroni odbiorców przed nieuzasadnionymi i nieprzewidywalnymi podwyżkami, jak ma to miejsce w przypadku innych źródeł energii. To właśnie dlatego tak wielu zarządców nieruchomości decyduje się na przyłączenie do lokalnej sieci ciepłowniczej.

## Niezawodność dostaw ciepła

Praca systemu ciepłowniczego jest ciągle monitorowana, a w przypadku wystąpienia jakichkolwiek zakłóceń pracownicy pogotowia technicznego są w pełnej gotowości przez 24 godziny na dobę.

## Brak okresowych konserwacji i serwisowania

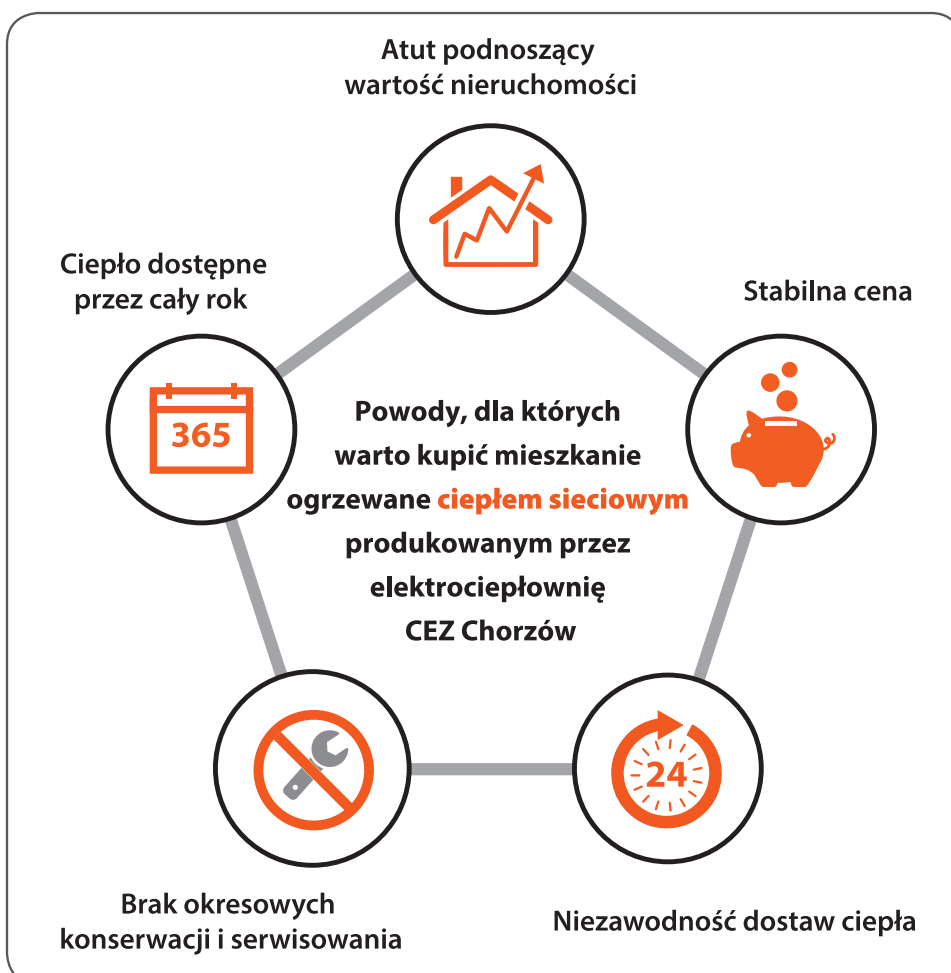
Indywidualne źródła ciepła wymagają serwisu i konserwacji. Wyzwaniem staje się znalezienie dobrego, rzetelnego fachowca. Dodatkowo, pojawiają się koszty usługi oraz okresowa konieczność wymiany pieca. W przypadku ciepła sieciowego takie problemy nie występują, gdyż z reguły właścicielem węzła cieplnego jest dystrybutor ciepła.

## Ciepło dostępne przez cały rok

Coraz więcej osób przed zakupem mieszkania zwraca uwagę na rodzaj ogrzewania, wiedząc, że zapewnia ono duży komfort oraz możliwość ogrzania lokalu niezależnie od pory roku. Dziś sami decydujemy, kiedy i w jakim stopniu chcemy ogrzać swoje mieszkanie, biuro czy lokal użytkowy podłączony do sieci ciepłowniczej. Jest to możliwe dzięki automatyce pogodowej. Oznacza to, że kiedy temperatura spada poniżej określonego poziomu, np. 15°C, ogrzewanie włączy się automatycznie, niezależnie czy taka sytuacja będzie miała miejsce wczesną wiosną, latem czy jesienią.

Szukając nowego mieszkania, warto zapytać dewelopera, czy inwestycja zostanie podłączona do miejskiej sieci. Podczas rozglądania się za lokum na rynku wtórnym, należy sprawdzić, jakie jest jego źródło ogrzewania oraz czy ewentualnie można budynek podłączyć do sieci cieplnej. W przeciwnym razie będziemy musieli szukać kompromisu pomiędzy komfortem, a bezpieczeństwem, czego raczej każdy wolałby uniknąć.

Więcej informacji na stronach:  
[www.cezpolska.pl](http://www.cezpolska.pl)  
[www.cieplo-sieciowe.pl](http://www.cieplo-sieciowe.pl)



# Przyszłość pionów kanalizacyjnych – renowacja metodą natrysku

W życiu każdego budynku, zwłaszcza starego, gdzie rury zwykle są zniszczone i zarośnięte na skutek wieloletniego użytkowania, nadchodzi taki moment, w którym zarządca musi rozważyć wymianę instalacji kanalizacyjnej. Wymiana całej instalacji to duże obciążenie – zarówno finansowe, jak i organizacyjne. Często stwarza napięcia i konflikty z racji swojej uciążliwości. Mieszkańcy muszą się przygotować na brak dostępu do wody, hałas, brud, a także konieczność udostępnienia swoich mieszkań ekipie remontowej. Nic dziwnego, że tak uciążliwe i kosztowne prace często były odkładane w czasie.

Do niedawna wymiana rur była jedyną możliwością doprowadzenia ich do właściwego stanu technicznego. Metoda **renowacji natryskowej**, oferowana przez firmę **SZOTT** jest alternatywą dla kucia i uciążliwej wymiany rur kanalizacyjnych.

## Bezkonkurencyjna renowacja natryskowa

Wydaje się, że jeśli nie ma potrzeby zmiany przebiegu rur kanalizacyjnych, nie ma żadnych argumentów przemawiających za tradycyjną wymianą kanalizacji. Narażanie lokatorów na remont, kucie ścian, niszczenie łazienek i kuchni staje się bezzasadne, kiedy mamy pod ręką proste rozwiązanie, jakim jest **renowacja pionów metodą natryskową**.

Natryskowa renowacja rur kanalizacyjnych pozwala na odtworzenie całych pionów, poziomów oraz przyłączy w budynkach wielorodzinnych bez konieczności ich tradycyjnej wymiany.

## Trzy kroki do nowej kanalizacji

Metoda natryskowa składa się z trzech etapów. Pierwszym z nich jest **czyszczenie**. Osady, rdza i brud usuwane są mechanicznie. Dzięki zastosowaniu tej techniki mamy stuprocentową pewność, że wszystkie zanieczyszczenia zostały usunięte. Często podczas gruntownego czyszczenia odsłonięte zostają ukryte wcześniej pod osadem uszkodzenia – one wszystkie znikną w ostatnim etapie prac renowacyjnych.

Kolejnym krokiem jest **suszenie** – rury, na które będzie nakładany materiał muszą być całkowicie suche.

Stwarza to konieczność wyłączenia wody w rewitalizowanym pionie, podobnie jak w przypadku wymiany. Jednak podstawową różnicę stanowi tu czas, w którym lokatorzy pozbawieni są dostępu do wody. Renowacja jednego pionu materiałem ElastoFlake trwa zwykle jeden dzień dla budynków do 5 pięter. Oznacza to, że renowację całego pionu kanalizacyjnego można zrobić, gdy lokatorzy są w pracy. W ten sposób nie tylko unikamy kłopotliwego remontu, ale również wszystkich nieprzyjemności, z którymi wiąże się brak wody w mieszkaniu.

Ostatnim etapem renowacji jest **nakładanie materiału ElastoFlake**. ElastoFlake to szybkoschnąca, elastyczna masa polimerowa, która zastygając tworzy nową, spójną, trwałą powłokę – **rurę w rurze**. Ta nowo utworzona rura jest gładka, co utrudnia przyczepianie się brudu oraz elastyczna, co sprawia, że nie powstają w niej pęknięcia. Wg restrykcyjnych badań VTT żywotność materiału ElastoFlake wynosi 25 lat. Na stare, często popękane i nierzadko dziurawe rury nakłada się od 8 do 10 warstw materiału, które łącznie tworzą trzymilimetrową, nową, jednolitą powłokę. Po skończonej aplikacji kolejny raz rury są monitorowane, nagrywany jest film z wykonanych prac.

## Wszystko albo nic?

Metoda natryskowa to idealna odpowiedź na potrzebę gruntownego remontu instalacji kanalizacyjnej w budynku. Ale nie ogranicza się tylko do tego. Stosowane rozwiązanie pozwala także na naprawę jednego pionu bądź nawet wybranego odcinka rury kanalizacyjnej. Ekipa wykonująca prace jest w stanie **precyzyjnie określić miejsce**, w którym występuje uszkodzenie bądź nie-

szczelność – zarówno jeśli znajduje się ono w pionie, jak i w przyłączy. **Rozwiązanie jakie oferujemy umożliwia naprawę pęknięć i nieszczelności** w rurach kanalizacyjnych **miejscowo**, tylko w miejscu uszkodzenia.

### Zyski i koszty

Renowacja systemu kanalizacji sanitarnej za pomocą techniki natrysku wydaje się być znakomitą alternatywą dla tradycyjnej wymiany. Jest mniej kłopotliwa – zarówno dla lokatorów, jak i w konsekwencji dla zarządcy. **Pozwala oszczędzić czas i biorąc pod uwagę konieczność odnawiania pomieszczeń, również pieniądze.** Zabrudzenia i pęknięcia w pionach nie stanowią przeszkody dla wykorzystania tej metody. Stare rury są jedynie stelażem dla nowej konstrukcji, która przedłuża ich żywotność o kolejnych kilkadziesiąt lat. Wydajność ekipy remontowej to **średnio jeden pion dziennie** w zależności od jego długości. Jeśli piony są krótkie – prace zwykle przebiegają szybciej. Warto także wspomnieć, że nasza metoda nie wymaga usuwania zniszczonych fragmentów rur co jest przyjazne środowisku.

### Właściwości powłoki elastoflake:

- 1) **Wszechstronność** – stosowany materiał nadaje się do renowacji rur o średnicach DN50 – DN200 wykonanych z żeliwa, kamionki, plastiku, miedzi oraz betonu. Może być stosowany do rur kanalizacyjnych, rur spustowych oraz kanałów wentylacyjnych. Zastosowanie znajduje w budownictwie jedno- i wielorodzinnym, usługowym i prywatnym, w budynkach użyteczności publicznej i przemysłowych.
- 2) **Ekologia** – materiał jest ekologiczny i przyjazny dla użytkownika – nie zawiera rozpuszczalników oraz substancji rakotwórczych.
- 3) **Elastyczność** – nakładany materiał nie kruszy się i nie pęka, dzięki czemu jest odporny na zmiany temperatur.
- 4) **Niski współczynnik tarcia** – nowa powłoka jest gładka i śliska, dzięki czemu utrudnione jest przyczepianie się brudu. Zwiększa się także przepustowość rewitalizowanej rury.
- 5) **Trwałość** – materiał jest odporny na ciśnienie oraz substancje chemiczne. Wg rygorystycznych testów VTT jego żywotność wynosi 25 lat.
- 6) **Szybkość** – materiał schnie i utwardza się w ciągu 150 sekund, co oznacza, że czas pracy jest ograniczony do minimum.

## JEDNI Z WIELU ZADOWOLONÝCH KLIENTÓW



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łęczycanka” w Łęczycy



Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant” w Rzeszowie

# SZOTT

**SZOTT**  
ul. Lindleya 16  
02-013 Warszawa

tel. 22 122-88-59  
tel. 733-11-88-00  
733-11-88-82

www.szott.pl  
biuro@szott.pl

# Projektant w znowelizowanej ustawie Prawo budowlane

**Projekt budowlany jest najistotniejszym dokumentem w procesie budowlanym z punktu widzenia wykonywania robót budowlanych. Przedstawia zamiar inwestycyjny inwestora, a na jego podstawie realizowany jest obiekt. Osobą, która sporządza dokumentację projektową, jest projektant.**

Projektant to jeden z uczestników procesu budowlanego, a projektowanie stanowi pełnienie samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w art. 20 dokładnie określiła, jakie obowiązki ciążyą na osobie projektanta. Będą do nich należały:

- ▶ opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- ▶ zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności;
- ▶ wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane branżowe opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektu budowlanego, oraz zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu i projektem architektoniczno-budowlanym;
- ▶ sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- ▶ określenie obszaru oddziaływania obiektu;
- ▶ uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
- ▶ wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;
- ▶ sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych;

- ▶ sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie:
  - stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
  - uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

Należy podkreślić, że projektant główny zapewnia sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności (przy czym nie dotyczy to zakresu inwestycji objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych oraz projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe).

## → UWAGA!

Należy podkreślić, że projektant główny zapewnia sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

Po rozpoczęciu robót budowlanych w ramach danego zamierzenia inwestycyjnego projektant ma prawo wstępu na teren budowy i odnotowywania uwag w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji. Jeśli stwierdzi, że istnieje możliwość zagrożenia bezpieczeństwa lub wykonywane roboty są niezgodne z projektem, może żądać wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych.



**► WAŻNE!**

Po rozpoczęciu robót budowlanych w ramach danego zamierzenia inwestycyjnego projektant ma prawo wstępu na teren budowy i odnotowywania uwag w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji.

Biorąc pod uwagę wszystkie prawa i obowiązki projektanta, z całą pewnością można uznać, że pełni on jedną z kluczowych funkcji z punktu widzenia realizacji procesu budowlanego.

**Projektant – zawód zaufania publicznego**

Oczywiste jest, że projektant posiadający stosowne uprawnienia budowlane będzie zaliczany do osób wykonujących zawód zaufania publicznego. Tym samym wszelkie jego opracowania będą miały szczególne znaczenie w aspekcie dobra społecznego (m.in. zapewnienie bezpieczeństwa obiektów budowlanych czy odpowiedniej ich funkcjonalności). Ustawa Prawo budowlane do obowiązków projektanta w pierwszej kolejności zalicza opracowanie projektu budowlanego

**► UWAGA!**

Projektant posiadający stosowne uprawnienia budowlane będzie zaliczany do osób wykonujących zawód zaufania publicznego.

w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Oznacza to, że projektant, wykonując samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, powinien sporządzać projekt budowlany tak, aby zrealizowany na jego podstawie obiekt budowlany mógł być bezpiecznie i komfortowo eksploatowany.

**► WAŻNE!**

Ustawa Prawo budowlane do obowiązków projektanta w pierwszej kolejności zalicza opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zaufanie do projektanta jest również ewidentnie podkreślone w przepisach ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 33 ustawy do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się oświadczenie projektanta

o i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. W tym oświadczeniu projektanci biorą na siebie odpowiedzialność za konsekwencje swoich działań, jeśli były one niezgodne z obowiązującymi przepisami. Jest to kluczowe z punktu widzenia zapisów zawartych w art. 35 Prawa budowlanego, który stanowi, iż przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza rozwiązanie projektowe w ograniczonym zakresie i bazuje na powyższym oświadczeniu, które jest obligatoryjnym załącznikiem do projektu budowlanego. Jego niedołączenie uniemożliwia wydanie decyzji pozwolenia na budowę lub przyjęcie zgłoszenia z dokumentacją projektową.

**► UWAGA!**

Projektant pełni także istotną rolę w sytuacji, gdy zmieniają się plany inwestycyjne i konieczne jest naniesienie wszelkiego rodzaju zmian na zatwierdzony już projekt budowlany.

Projektant pełni także istotną rolę w sytuacji, gdy zmieniają się plany inwestycyjne i konieczne jest naniesienie wszelkiego rodzaju zmian na zatwierdzony już projekt budowlany. W zależności od tego, jakie miałyby być to poprawki, na podstawie przepisu art. 36a pkt 6 to właśnie projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę. Jeżeli uzna on, że jest ono nieistotne, jest obowiązany zamieścić w projekcie zagospodarowania działki, terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Jest to niezwykle ważne w aspekcie dalszego przebiegu realizacji procesu inwestycyjnego i harmonogramu robót, gdyż nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki, terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz ponownego zgłoszenia.

**► WAŻNE!**

Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki, terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz ponownego zgłoszenia.

## Trzy części projektu budowlanego

We wrześniu 2020 r. weszły w życie zmiany ustawy Prawo budowlane, które nałożyły zupełnie nowe obowiązki na projektantów biorących udział w przedsięwzięciu budowlanym. Po pierwsze projekt budowlany należy sporządzać w trzech częściach, a jedną z nich – niezatwierdzaną przez organ administracji architektoniczno-budowlanej – jest projekt techniczny. Brak jakiegokolwiek weryfikacji administracyjnej projektu technicznego na etapie wydawania decyzji pozwolenia na budowę lub przyjęcia zgłoszenia, bez dodatkowych przepisów wymuszających na inwestorach obowiązek zapewnienia wykonania projektu technicznego, w wielu przypadkach skutkowałby sytuacją, że budowa byłaby realizowana bez sporządzenia tej części projektu.

Mając na uwadze powyższe – nowymi dyspozycjami art. 41 ust. 4 i ust. 4a Prawa budowlanego nałożono na inwestora obowiązek zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót przed ich rozpoczęciem oraz dołączenia do powyższego zawiadomienia następujących dokumentów:

- 1) informacji wskazującej imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
  - a) kierownika budowy,
  - b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony,
 a w odniesieniu do tych osób dołączenia kopii zaświadczeń o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego z określonym w nim terminem ważności, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
- 2) oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

Oznacza to, że projektant główny i projektant sprawdzający biorą na siebie odpowiedzialność za to, iż inwestor posiada także trzecią część projektu budowlanego, czyli projekt techniczny. Naganna byłaby sytuacja, gdyby projektant i projektant sprawdzający złożyli fałszywe oświadczenia. Stwierdzenie (podczas kontroli budowy, którą przeprowadzają przedstawiciele organu nadzoru budowlanego), że inwestor faktycznie nie dysponuje projektem technicznym, stanowi podstawę do pociąg-

nięcia projektantów zarówno do odpowiedzialności karnej, jak i zawodowej w budownictwie.

### ► UWAGA!

Po zmianach w ustawie Prawo budowlane, które weszły w życie we wrześniu 2020 r., projektant w procesie budowlanym odgrywa kluczową rolę. Jego obecność jest zdecydowanie bardziej podkreślona na każdym etapie powstawania obiektu budowlanego – ze względu na obowiązek sporządzenia projektu technicznego oraz konieczności nanoszenia zmian zarówno w projekcie architektoniczno-budowlanym, jak i projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz projekcie technicznym.

Po zmianach w ustawie Prawo budowlane, które weszły w życie we wrześniu 2020 r., projektant w procesie budowlanym odgrywa kluczową rolę. Jego obecność jest zdecydowanie bardziej podkreślona na każdym etapie powstawania obiektu budowlanego – ze względu na obowiązek sporządzenia projektu technicznego oraz konieczności nanoszenia zmian zarówno w projekcie architektoniczno-budowlanym, jak i projekcie zagospodarowania działki lub terenu oraz projekcie technicznym. Ponadto każdy projektujący powinien pamiętać, że jako osoba wykonująca zawód zaufania publicznego, składająca szereg oświadczeń na etapie przygotowania i później realizacji procesu budowlanego, bierze znaczną część odpowiedzialności za możliwości eksploatacyjne (np. dostosowanie do potrzeb osób niepełnoprawnych, właściwą ergonomię pracy itp.) projektowanego obiektu i przede wszystkim za bezpieczeństwo jego użytkowników.

### ► UWAGA!

Każdy projektujący powinien pamiętać, że jako osoba wykonująca zawód zaufania publicznego, składająca szereg oświadczeń na etapie przygotowania i później realizacji procesu budowlanego, bierze znaczną część odpowiedzialności za możliwości eksploatacyjne projektowanego obiektu i za bezpieczeństwo jego użytkowników.

**mgr inż. Katarzyna Mateja**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piekarach Śląskich, od 2009 r. współpracuje jako autor opracowań z Forum Media Polska.

### Bibliografia:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1213 z późn. zm.).

# Zarządca przymusowy we wspólnocie mieszkaniowej

W wypadkach wskazanych przepisami ustawy o własności lokali<sup>1</sup> ustawodawca dopuścił możliwość ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego w celu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej.

## Przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego

Ustawodawca przewidział – w art. 26 u.w.l. – iż ustanowienie zarządcy przymusowego we wspólnocie mieszkaniowej możliwe jest w razie wystąpienia jednej z przesłanek, opisanych w ustawie.

1. **Nie został powołany zarząd wspólnoty lub pomimo jego powołania organ ten nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki.**

### ► UWAGA!

Obowiązek powołania zarządu wynika wprost z art. 20 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż 3, właściciele są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu.

Jak wynika z powyższego, pierwszą z przesłanek ustanowienia zarządcy tymczasowego jest zaniechanie przez właścicieli lokali powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Obowiązek powołania zarządu wynika wprost z art. 20 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż 3, właściciele są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu. W doktrynie wyjaśnia się, iż nie może zostać uznane za realizację wskazanego obowiązku powierzenie zarządu nieruchomością wspólną zarządcy w trybie art. 18 u.w.l. Jednakże powierzenie zarządu w trybie tego przepisu osobie fizycznej lub prawnej będzie uzasadniało odstąpienie od powołania zarządcy przymusowego. Istotą ustanowienia zarządcy przymusowego jest usunięcie stanu rzeczy, w którym brak jest podmiotu legitymowanego przez właścicieli lokali do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. W sytuacji, gdy z woli właścicieli lokali zawarto umowę o sprawowaniu zarządu z podmiotem zewnętrznym, brak zarządu wspólnoty ustanowionego na zasadach określonych w art. 20 u.w.l. nie będzie prowadził do sy-

tuacji, w której zarząd nieruchomością wspólną rzeczywiście nie jest i nie może być sprawowany, a zatem nie będzie uzasadniać powołania zarządcy przymusowego.

### ► UWAGA!

Istotą ustanowienia zarządcy przymusowego jest usunięcie stanu rzeczy, w którym brak jest podmiotu legitymowanego przez właścicieli lokali do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną.

Kolejne przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego odnoszą się do sytuacji, w których doszło co prawda do powołania zarządu wspólnoty, lecz zarząd ten **dopuszcza się zaniechań** w wypełnianiu swoich obowiązków albo **narusza zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością** wspólną. Jak wyjaśnia się to w tym miejscu w doktrynie<sup>2</sup>, przesłanki niewypełniania obowiązków oraz naruszania zasad prawidłowej gospodarki należy rozumieć szeroko.

### ► UWAGA!

Przesłanki niewypełniania obowiązków oraz naruszania zasad prawidłowej gospodarki należy rozumieć szeroko.

Przesłanka **niewypełniania obowiązków** zajdzie w każdej sytuacji, w której zarząd zaniecha realizowania jakiegokolwiek ciążącego na nim obowiązku. Nie ma przy tym znaczenia, czy zobowiązanie tego rodzaju wynika wprost z ustawy czy też z uchwały właścicieli lokali. Bez znaczenia jest również, czy przyczyny niewypełniania obowiązków przez zarząd są przez ten organ zawinione czy nie.

Z **naruszeniem przez zarząd zasad gospodarowania** będziemy mieli do czynienia w każdej sytuacji, w której zarząd ten będzie dopuszczał się czynów niezgodnych z obowiązującymi przepisami, a w szczególności dokonywał sprzeniewierzenia lub roztrwonienia środków pochodzących z zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Jednocześnie do kategorii nieprawidłowości w zarządzaniu zalicza się:

- ▶ wadliwe prowadzenie pozaksięgowej ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- ▶ prowadzenie rozliczeń w sposób nieprecyzyjny, z naruszeniem zasady przejrzystości, w szczególności przez zaniechanie utworzenia lub wykorzystania utworzonego w tym celu rachunku bankowego,
- ▶ dokonywanie wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez uprzedniego uzyskania zgody właścicieli lokali w formie uchwały.

Jak wynika z powyższego – każde zaniechanie wykonywania obowiązków albo też naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, które wywiera wpływ na sytuację prawną lub faktyczną, w szczególności ekonomiczną, wspólnoty mieszkaniowej może stanowić wystarczającą przesłankę ustanowienia zarządcy przymusowego.

### ▶ WAŻNE!

Każde zaniechanie wykonywania obowiązków albo też naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, które wywiera wpływ na sytuację prawną lub faktyczną, w szczególności ekonomiczną, wspólnoty mieszkaniowej może stanowić wystarczającą przesłankę ustanowienia zarządcy przymusowego.

- 2. W terminie dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy (a więc powstania tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej), nie został wybrany zarząd ani też nie doszło do powierzenia zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego.**

Przypomnieć należy w tym miejscu, iż obowiązek powołania zarządu powstaje z mocy prawa z chwilą powstania tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej<sup>3</sup>. Ponieważ ustawodawca nie wskazał jednak w przepisach u.w.l. terminu, w jakim winno dojść do powołania tego zarządu, w doktrynie przyjęto, że **wyбір powinien nastąpić niezwłocznie**, a więc w terminie pozwalającym na skuteczne przejęcie od dotychczasowego właściciela obowiązków związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Wobec braku precyzyjnej regulacji ustawowej przesłankę niepowołania zarządu wspólnoty będzie należało zawsze oceniać w kontekście okoliczności faktycznych danej sprawy. Jednak mimo braku oznaczenia przez ustawodawcę terminu, w którym zarząd wspólnoty winien zostać powołany, cezurę czasową stanowi okres 2 lat. Po bezskutecznym

upływie tego terminu otwiera się możliwość żądania powołania zarządcy przymusowego przez sąd na wniosek podmiotu uprawnionego.

### ▶ WAŻNE!

Obowiązek powołania zarządu powstaje z mocy prawa z chwilą powstania tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej.

Jak wyjaśnia się w doktrynie, podstawową funkcją art. 26 u.w.l. regulującego przesłanki ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego jest zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, w tym również pogodzenie indywidualnych interesów właścicieli lokali z interesem wspólnoty mieszkaniowej jako całości.

### ▶ WAŻNE!

Podstawową funkcją art. 26 u.w.l. regulującego przesłanki ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego jest zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

## Podmiot legitymowany do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego

Ustawodawca przesądził, iż do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ust. 1 u.w.l. (a więc gdy zarząd nie został powołany lub pomimo jego powołania organ ten nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki) uprawniony jest każdy właściciel lokalu. Podnieść należy w tym miejscu, iż przez „właściciela lokalu” rozumieć tu wypada także współwłaściciela lokalu. Przypomnieć bowiem trzeba, że – zgodnie z art. 1a przywoływanej ustawy – ilekroć w przepisach u.w.l. jest mowa o „właścicielu lokalu”, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem regulacji zawartej w art. 16 u.w.l. W doktrynie podkreśla się dodatkowo dopuszczalność wystąpienia z przedmiotowym żądaniem również przez dotychczasowego właściciela nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 4 ust. 1 u.w.l. przysługują mu – ze względu na posiadane i niewyodrębnione jeszcze lokale – takie same prawa i obowiązki względem nieruchomości wspólnej, jakie mają właściciele lokali wyodrębnionych.

### ▶ UWAGA!

Ustawodawca przesądził, iż do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ust. 1 u.w.l. uprawniony jest każdy właściciel lokalu.

Każdy z właścicieli lokali może żądać również ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego w trybie art. 26

ust. 2 u.w.l., a więc wówczas, gdy w terminie 2 lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy (a więc w razie powstania tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej), właściciele lokali nie dokonali wyboru zarządu ani nie powierzyli zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, czyli w trybie art. 18 u.w.l.

Co więcej – w razie zaistnienia powyższej przesłanki ustawodawca przyznał uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem także przez dotychczasowego zarządcę nieruchomości, pod warunkiem, iż:

- ▶ sprawował on zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu;
- ▶ kontynuował zarząd nieruchomością wspólną przez okres co najmniej dwóch lat.

Jak wyjaśnia się w doktrynie<sup>4</sup>, przydanie powyższego uprawnienia dotychczasowemu zarządcy nieruchomości miało na celu usunięcie sytuacji, w których właściciele lokali zarządzanych dotychczas przez państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne nie zdecydowali się na powołanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej, pomimo obowiązku wynikającego z art. 40 ust. 1 u.w.l. Artykuł ten przewiduje, że państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomością wspólnymi były obowiązane zapewnić dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnej ewidencję umożliwiającą najpóźniej od dnia 1 października 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla każdej wspólnej nieruchomości oraz powiadomić współwłaścicieli, nie później niż do dnia 30 listopada 1994 r., o zmianach, jakie wprowadziły przepisy u.w.l. co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz co do ponoszenia jego kosztów.

### ▶ UWAGA!

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 40 ust. 2 u.w.l., państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie u.w.l. zarząd budynkami, w których następowała sprzedaż lokali, miały kontynuować zarząd nieruchomością wspólnymi do czasu uregulowania spraw zarządu przez właścicieli lokali.

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 40 ust. 2 u.w.l., państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie u.w.l. zarząd budynkami, w których następowała sprzedaż lokali, miały kontynu-

ować zarząd nieruchomością wspólnymi do czasu uregulowania spraw zarządu przez właścicieli lokali. Ponieważ jednak właściciele lokali niechętnie dokonywali wyboru zarządu, ustawodawca dał dotychczasowym zarządcom instrument umożliwiający im przerzucenie ciężaru odpowiedzialności na zarządcę przymusowego<sup>5</sup>.

Jak wynika z powyższego – przesłanki ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej w świetle art. 26 u.w.l. są różne w zależności od tego, jaki podmiot jest stroną inicjującą postępowanie w sprawie.

## Postępowanie przed sądem

W celu ustanowienia zarządcy przymusowego konieczne jest złożenie przez podmiot posiadający legitymację (tj. właściciela lokalu lub dotychczasowego zarządcę) od-

### ▶ UWAGA!

W celu ustanowienia zarządcy przymusowego konieczne jest złożenie przez podmiot posiadający legitymację (tj. właściciela lokalu lub dotychczasowego zarządcę) odpowiedniego wniosku do sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wspólnej.

powiedniego wniosku do sądu rejonowego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wspólnej. Stosownie bowiem do art. 606 k.p.c.<sup>6</sup> w sprawach rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym z zakresu prawa rzeczowego właściwy jest sąd miejsca położenia rzeczy. Sąd powołuje zarządcę przymusowego postanowieniem wydawanym w postępowaniu nieprocesowym.

### ▶ UWAGA!

Sąd powołuje zarządcę przymusowego postanowieniem wydawanym w postępowaniu nieprocesowym.

Uczestnikami tego postępowania są wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej (właściciele lokali) – jeżeli wniosek dotyczy ustanowienia zarządcy dla nieruchomości wspólnej, tzw. małej wspólnoty mieszkaniowej, lub – w odniesieniu do tzw. dużej wspólnoty – właściciel lokalu składający wniosek, właściciel lokali niewyodrębnionych lub zarządca nieruchomości, któremu zarząd powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l.

Jak podkreśla się w doktrynie – w postępowaniu tym powinni prócz wnioskodawcy uczestniczyć również pozostali właściciele lokali. Powyższe wynika z treści z art. 510 § 1 k.p.c., zgodnie z którym udział w postę-

powaniu może wziąć każdy zainteresowany w sprawie, a więc każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania. Dopuszcza się również, by w postępowaniu tym uczestniczyli także członkowie dotychczasowego zarządu wspólnoty (o ile został on powołany, a przedmiot postępowania dotyczy ustanowienia zarządcy przymusowego z powodu niewypełniania przez ten zarząd obowiązków albo naruszania zasad prawidłowej gospodarki).

### → UWAGA!

Ingerencja sądu w sprawy związane z wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną ma na celu rozstrzygnięcie sytuacji konfliktowych lub przeciwdziałanie nieprawidłowościom w jego wykonywaniu.

Sąd prowadzący postępowania w sprawie będzie obowiązany ocenić spełnienie przesłanek ustanowienia zarządcy przymusowego. Ingerencja sądu w sprawy związane z wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną ma na celu rozstrzygnięcie sytuacji konfliktowych lub przeciwdziałanie nieprawidłowościom w jego wykonywaniu.

Warto podkreślić, że przepis art. 26 u.w.l. stanowi odrębną – od uregulowanej przepisami k.c.<sup>7</sup> – podstawę ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej.

Wyjaśnić należy, iż w odniesieniu do tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, gdy zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest bezpośrednio przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (właścicieli lokali)<sup>8</sup> – zgodnie z przepisami k.c. – sąd może wyznaczyć zarządcę nieruchomości wspólnej w razie braku możliwości uzyskania zgody większości współwłaścicieli<sup>9</sup> w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu nieruchomością wspólną albo w sytuacji, gdy większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość. Niezależnie od wystąpienia jednej z powyższych przesłanek konieczne jest przy tym – jak wskazuje się w orzecznictwie – wykazanie, iż sytuacja konfliktowa wśród współwłaścicieli nosi jednocześnie cechę trwałości. Jak wyjaśnia się bowiem w orzecznictwie, przepis art. 203 k.c. został pomyślany jako przepis, który powinien mieć zastosowanie przede wszystkim w sytuacjach konfliktowych, a nie wówczas, gdy zarząd rzeczą wspólną jest wykonywany, nieraz przejściowo, tylko przez niektórych współwłaścicieli. Ingerencja sądu, będąca z istoty rzeczy środkiem wyjątkowym, wyrażająca się w pozbawieniu niektórych współwłaścicieli prawa zarządu, nie byłaby bowiem

w takich sytuacjach usprawiedliwiona<sup>10</sup>. Z żądaniem ustanowienia zarządcy na podstawie art. 203 k.c. może przy tym wystąpić do sądu każdy ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (właściciele lokali).

Nieco inaczej uregulowane zostały więc przesłanki z art. 26 u.w.l., a więc przesłanki ustanowienia zarządcy przymusowego w odniesieniu do nieruchomości wspólnych w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych.

Podnieść jednak należy, że jeżeli tzw. mała wspólnota mieszkaniowa w drodze umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., przyjęła, iż zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany na zasadach obowiązujących jak dla tzw. dużych wspólnot, zarząd przymusowy ustanawiany będzie dla niej na podstawie art. 26 u.w.l., a nie przepisów k.c.

Od postanowienia sądu ustanawiającego zarządcę przymusowego dla nieruchomości wspólnej przysługuje apelacja. W postępowaniu prowadzonym w trybie nieprocesowym regułą jest, iż na postanowienia sądu I instancji orzekające co do istoty sprawy przysługuje apelacja i to bez względu na to, czy rozstrzyga ono o całości postępowania, czy też o jego części<sup>11</sup>. Jak wskazał jednocześnie Sąd Najwyższy – w sprawie dotyczącej zarządu wynikającego z art. 19 i 20 u.w.l. nie jest natomiast dopuszczalna skarga kasacyjna<sup>12</sup>.

## Zakres działania i zadań zarządcy przymusowego

Stosownie do regulacji zawartej w art. 615 k.p.c., do wyznaczenia zarządcy i sprawowania zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości. W doktrynie utrwalił się pogląd, iż do zarządu ustanowionego przez sąd zastosowanie znajdzie m.in. art. 931 k.p.c., zezwalający na ustanowienie zarządcą przymusowym właściciela lokalu, będącego jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej.

### → WAŻNE!

Zarządca przymusowy ustanowiony przez sąd nie jest przedstawicielem właścicieli lokali, lecz działa w imieniu własnym i na rachunek wspólnoty mieszkaniowej.

Wskazuje się jednak, że zarządca przymusowy ustanowiony przez sąd nie jest przedstawicielem właścicieli lokali, lecz działa w imieniu własnym i na rachunek wspólnoty mieszkaniowej<sup>13</sup>. Stąd też w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością wspólną zarządca przymusowy może zarówno pozywać, jak i być pozywany<sup>14</sup>.

**► UWAGA!**

Ustanawiając zarządcę przymusowego, sąd określa jednocześnie zakres jego uprawnień i należne mu wynagrodzenie.

Jak stanowi art. 26 ust. 1 u.w.l. – ustanawiając zarządcę przymusowego, sąd określa jednocześnie zakres jego uprawnień i należne mu wynagrodzenie. O ile nie postanowiono inaczej, zarządca przymusowy będzie uprawniony do samodzielnego dokonywania czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a więc czynności niezbędnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Uprawniony jest zatem m.in. do pobierania zamiast właścicieli lokali wszelkich pożytków przypadających z nieruchomości wspólnej, spieniężania ich w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzenia wszystkich spraw, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne<sup>15</sup>.

Co istotne – zarządca przymusowy może zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości wspólnej i przy tym są gospodarczo uzasadnione. Jest on uprawniony i zobowiązany z dochodów pokrywać wszelkie zobowiązania wspólnoty zgodnie z kolejnością ich zaspokajania wskazaną właściwymi przepisami<sup>16</sup>. Dopuszcza się przy tym możliwość podejmowania przez zarządcę również czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jednakże z pewnymi ograniczeniami. Mając bowiem na uwadze, że zarządca przymusowy zastępuje jedynie tymczasowo zarząd wspólnoty mieszkaniowej, uprawniony jest do podejmowania tylko takich czynności, na jakie pozwalają zarządowi art. 21 i 22 u.w.l.

**► WAŻNE!**

Zarządca przymusowy może zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości wspólnej i przy tym są gospodarczo uzasadnione.

Dla podjęcia przez zarządcę przymusowego czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczne jest więc podjęcie przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na ich dokonanie. Zarządca uprawniony jest zatem do zwołania zebrania właścicieli lokali lub uzyskania wymaganej zgody w drodze indywidualnego zbierania głosów. W razie jej braku – czynność taka może zostać wykonana jedynie za zezwoleniem sądu<sup>17</sup>.

Jak podnosi się w doktrynie – legitymacja zarządcy przymusowego do wystąpienia z wnioskiem do sądu o upoważnienie do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wynika z odpowiedniego zastosowania art. 24

u.w.l., zgodnie z którym, w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, zarząd lub zarządca (któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l.) może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.

**► UWAGA!**

Legitymacja zarządcy przymusowego do wystąpienia z wnioskiem do sądu o upoważnienie do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną wynika z odpowiedniego zastosowania art. 24 u.w.l., zgodnie z którym, w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, zarząd lub zarządca (któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 u.w.l.) może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli.

Co ważne, zarządca podlega kontroli sądu w zakresie związanym z wykonywaniem przez niego obowiązków. Zobowiązany jest zatem do składania sądowi w wyznaczonych terminach (co najmniej raz w roku, jak również po ukończeniu zarządu) sprawozdania z wykonanych przez siebie czynności, jak również udokumentowanego sprawozdania rachunkowego. Sąd uprawniony jest natomiast bądź to do zatwierdzenia, bądź też odmowy zatwierdzenia przedstawionych przez zarządcę sprawozdań, zarówno w całości, jak i w części. Zarządca przymusowy odpowiada jednocześnie wobec właścicieli lokali za szkodę wyrządzoną wskutek nienależytego wykonywania przez niego swoich obowiązków. Niezależnie od powyższego – każdy z właścicieli lokali może wystąpić również do sądu o wydanie odpowiednich zarządzeń lub o zmianę ustanowionego zarządcy.

**► UWAGA!**

Zarządca podlega kontroli sądu w zakresie związanym z wykonywaniem przez niego obowiązków.

Jak słusznie podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie – jednym z podstawowych zadań zarządcy przymusowego jest – w sytuacji, gdy podstawą jego ustanowienia był brak powołania zarządu wspólnoty – podjęcie działań zmierzających do jego wyboru. W tym celu zarządca uprawniony jest do zwołania zebrania właścicieli lokali w celu podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Mając na uwadze, iż zarządca przymusowy podlega kontroli sądu, za wątpliwe

uznaje się w doktrynie z kolei istnienie po jego stronie obowiązku do zwołania corocznego zebrania właścicieli lokali, w trybie przewidzianym w art. 30 u.w.l. W tym przedmiocie prezentowane jest jednak również stanowisko przeciwnie, zgodnie z którym zarządca przymusowy uprawniony jest do zwołania również zebrania rocznego z tym jednakże zastrzeżeniem, że w trakcie takiego zebrania właściciele lokali nie będą mogli podjąć niektórych – zwykle stanowiących przedmiot zebrania rocznego – uchwał, w szczególności o odwołaniu lub zawieszeniu zarządcy przymusowego, czy też w sprawie oceny pracy zarządcy oraz przyjęcia sprawozdania ze sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i udzielenia zarządcy absolutorium<sup>18</sup>.

Wyznaczenie zarządcy przez sąd powoduje, iż właściciele lokali od chwili jego ustanowienia mogą używać rzeczy (nieruchomości wspólnej) tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w sprawowaniu zarządu<sup>19</sup>. Jak wskazuje się w doktrynie – z uwagi na konieczność korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali nie będzie natomiast znajdowało zastosowania ogólne uregulowanie, zgodnie z którym, na wniosek współwłaściciela lub zarządcy, inny współwłaściciel może zostać pozbawiony używania rzeczy, jeżeli przeszkadza zarządcy w wykonywaniu jego czynności<sup>20</sup>.

### ► UWAGA!

Choć sama wysokość wynagrodzenia należnego zarządcy ustalana jest przez sąd, to przyjmuje się, iż powinna ona odpowiadać tak nakładowi pracy zarządcy, jak i dochodowości zarządzanej nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 u.w.l. – z tytułu wykonywania czynności zarządzania nieruchomością wspólną zarządca ustanowiony przez sąd może żądać wynagrodzenia oraz zwrotu wydatków, które w związku z zarządem poniósł z własnych funduszy. Zgłoszenie przez zarządcę roszczenia o wynagrodzenie i o zwrot poniesionych w związku z zarządem wydatków możliwe jest przy tym – pod rygorem jego utraty – w ciągu miesiąca po ustąpieniu z zarządu albo jego ustaniu. Choć sama wysokość wynagrodzenia należnego zarządcy ustalana jest przez sąd, to przyjmuje się, iż powinna ona odpowiadać tak nakładowi pracy zarządcy, jak i dochodowości zarządzanej nieruchomości wspólnej. Od postanowienia sądu I instancji w przedmiocie przyznania wynagrodzenia zarządcy przysługuje środek zaskarżenia w postaci apelacji<sup>21</sup>. Zarządca pozbawiony jest jednocześnie możliwości dochodzenia roszczeń o należne

mu wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i o zwrot poniesionych w związku z zarządem wydatków w drodze powództwa wytoczonego przed sądem.

**Agnieszka Żelazna**

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

### Przypisy:

- <sup>1</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.) – dalej: u.w.l.
- <sup>2</sup> Por. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2016, s. 461 i nast.
- <sup>3</sup> Por. art. 20 ust. 1 u.w.l.
- <sup>4</sup> Por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, wyd. 12, Warszawa 2022.
- <sup>5</sup> Por. R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, 2013.
- <sup>6</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.) – dalej: k.p.c.
- <sup>7</sup> Por. art. 203 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.) – dalej: k.c.
- <sup>8</sup> Por. art. 19 u.w.l.
- <sup>9</sup> Zgodnie z art. 204 k.c.: „większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów”.
- <sup>10</sup> Por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 r., sygn. akt: III CO 20/65, mająca moc zasady prawnej.
- <sup>11</sup> Por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2008 r., sygn. akt: III CZP 149/07.
- <sup>12</sup> Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1998 r., sygn. akt: I CKN 101/98.
- <sup>13</sup> Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1987 r., sygn. akt: II CZ 3/87.
- <sup>14</sup> Por. art. 935 § 1 k.p.c.
- <sup>15</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1966 r., sygn. akt: II CR 24/66.
- <sup>16</sup> Por. art. 940 k.p.c.
- <sup>17</sup> Por. art. 935 § 3 k.p.c.
- <sup>18</sup> Por. R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, 2013.
- <sup>19</sup> Por. art. 612 § 1 k.p.c.
- <sup>20</sup> Por. E. Gniewek, *System prawa prywatnego*, t. 3, 2013.
- <sup>21</sup> Por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., sygn. akt: III CZP 140/10.



# WSA: Oznaczenie przedsiębiorcy może stanowić reklamę zabronioną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

**W sprawie zakończonej wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 18 lutego 2021 roku (sygn. II SA/Bk 860/20) sąd analizował sytuację, w której organy administracji poprzez sprzeciw nie pozwoliły na montaż dużego logo firmy, uznając je za reklamę niedopuszczalną na gruncie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Omawiana sprawa dotyczyła skargi na rozstrzygnięcie wojewody, w którym utrzymał on w mocy decyzję prezydenta miasta, który sprzeciwił się zgłoszeniu robót budowlanych polegających na realizacji trzech instalacji w postaci liter składających się na nazwę przedsiębiorcy. Instalacje miały być umieszczone na attyce budynku.

## Sprzeciw organu na instalację logo z uwagi na MPZP

Organ pierwszej instancji składając sprzeciw, stwierdził, że w istocie zgłoszenie obejmuje instalację urządzeń reklamowych, a tego rodzaju zamierzenie jest niezgodne z treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Działka, na której zmierzenie miało zostać zrealizowane, znajdowała się na terenie wpisanym do rejestru zabytków na mocy decyzji z 1977 roku. Zgodnie natomiast z treścią przepisów prawa miejscowego na tym terenie obowiązywał zakaz umieszczania nośników reklam na obiektach i terenach wpisanych do tego rodzaju rejestru, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Miejscowy plan przeznaczał przedmiotowy teren m.in. pod zabudowę usługową i warsztaty wraz z parkingami, urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną. W treści planu zakazano umieszczania nośników reklam powyżej ścian jako przedłużenia ścian budynku. Ustalono też, że dozwolone jest umieszczenie nośników reklamy wyłącznie na kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do budynku, z nakazem stosowania ujednoczonych formatów w ramach poszczególnych budynków. Dopuszczono też instalowanie szyldów, ale o ogra-

niczonych rozmiarach (do 0,3 m<sup>2</sup>) płasko na ścianie bądź prostopadle do płaszczyzny ściany budynku przy wejściu głównym.

Jak ustalono w sprawie – objęte zgłoszeniem oznaczenia zdecydowanie przekraczały rozmiary dopuszczalnego szyldu. Co więcej – jako nośniki reklamy – nie spełniały wymagań co do miejsca usytuowania, które przewidziano na attyce budynku, a nie na ścianie frontowej przy wejściu głównym. Stąd też organ uznał, że w świetle postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamierzona instalacja jest niedopuszczalna.

Organ odnotował również, że w październiku 2019 roku inwestor dokonał tożsamego zgłoszenia, jednak wówczas instalacja określona została jako urządzenie reklamowe, a nie oznaczenie przedsiębiorcy. Wówczas również wniesiono sprzeciw, który wojewoda utrzymał w mocy. Nie wniesiono jednak wówczas skargi do sądu administracyjnego.

## Odwołanie – zarzuty inwestora

Wnioskujący inwestor złożył odwołanie, w którym wskazał w szczególności, że organ I instancji błędnie przyjął, że oznaczenie przedsiębiorcy, którego dotyczyć miało zgłoszenie, jest tożsame z szyldem reklamowym. Tymczasem w ocenie odwołującego takie oznaczenie nie zawiera przekazu perswazyjnego. W rezultacie organ dopuścić miał się błędnego ustalenia, że zamierzenie inwestycyjne stanowi nośnik reklamy. Kluczowe dla sprawy, zdaniem odwołującego, było bowiem rozróżnienie, czy oznaczenie przedsię-

biorcy jest nośnikiem reklamy w rozumieniu przepisów prawa miejscowego.

Na poparcie swoich twierdzeń odwołujący przywołał przepisy prawa farmaceutycznego, gdzie w art. 94a wskazuje się, że: „Nie stanowi reklamy informacja o lokalizacji i godzinach pracy apteki lub punktu aptecznego”.

Wskazywano, że oznaczenie przedsiębiorcy nie służy eksponowaniu reklamy. Nie jest to żadna forma komunikacji mająca na celu zachęcenie do zakupu określonych towarów czy też skorzystania z usług. Nie promuje tego rodzaju czynności i jej celem nie jest wywarcie wpływu na adresata.

Pomimo tak rozbudowanej argumentacji odwołania wojewoda utrzymał w mocy rozstrzygnięcia prezydenta i wskazał też na dodatkowe nieprawidłowości. W ocenie wojewody wniesienie sprzeciwu było uzasadnione, gdyż charakter zgłoszonej inwestycji, jej znaczne rozmiary oraz umiejscowienie świadczą o prawidłowym zakwalifikowaniu przedsięwzięcia jako instalacji urządzeń reklamowych. Dodatkowo wojewoda wskazał, że prawo budowlane w katalogu robót zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwoleń na budowę nie przewiduje wykonania oznaczenia przedsiębiorcy. Realizacja takiego zamierzenia nie jest zatem możliwa w formie zgłoszenia, a więc tym bardziej sprzeciw był uzasadniony. Co więcej, miejscowy plan w ocenie wojewody wskazywał dopuszczalną formę oznaczenia przedsiębiorcy – szyld – określając jednocześnie miejsce jego umieszczenia oraz maksymalne rozmiary.

## Skarga do sądu administracyjnego

W dalszym ciągu nie zgadzając się z treścią rozstrzygnięcia, przedsiębiorca wniósł skargę do sądu, która w dalszym ciągu akcentowała błędne przyjęcie przez organy, że planowane zamierzenie stanowi realizację nośnika reklamy. Skarga powtarzała w tym zakresie argumentację zawartą w treści odwołania.

Oddalając skargę, sąd stanął na stanowisku, że konieczne było dokonanie zgłoszenia. Przypomniał również, że zgodnie z art. 30 ust. 6 pkt 2 Prawa budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej wniesie sprzeciw, jeżeli budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa

miejscowego lub inne przepisy. W sprawie brak było możliwości umieszczenia nośników reklamy na obiektach i terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz brak było możliwości umieszczenia nośnika reklamy powyżej ścian jako przedłużenie ściany budynku, które to zakazy wynikały z planu miejscowego. W tym stanie rzeczy sprzeciw był uzasadniony.

### → UWAGA!

Organ administracji architektoniczno-budowlanej wniesie sprzeciw, jeżeli budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy.

Analizowany w sprawie miejscowy plan zagospodarowania wprowadzał definicję nośnika reklamy. Zgodnie z MPZP nośnikiem reklamy jest urządzenie reklamowe ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem systemu informacji miejskiej lub pojazdem samobieżnym. Dalej wskazano, jakiego rodzaju formaty uznawane są za nośniki reklam.

### → UWAGA!

Nośnikiem reklamy jest urządzenie reklamowe ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem systemu informacji miejskiej lub pojazdem samobieżnym.

## Cechy instalacji reklamy

Sporna instalacja składać się miała z liter identyfikujących przedsiębiorców oraz konstrukcji podtrzymującej te litery. Stąd też w ocenie sądu zamierzenie obejmowało zarówno reklamę, jak i jej nośnik. Prawo budowlane nie definiuje pojęcia reklamy. Definicja ustawowa znajduje się w art. 2 pkt 16a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przez reklamę zgodnie z tą ustawą należy rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne. Omawiana sprawa prowadzona była na podstawie przepisów prawa budowlanego, jednak sąd prawidłowo uznał, że uzasadnione będzie sięgnięcie do definicji reklamy z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizacji zamierzonej inwestycji sprzeciwiły się bowiem przepisy miejscowego planu za-

gospodarowania przestrzennego, a użyte w nim definicje i wyrażenia powinny być rozumiane w sposób spójny dla wynikającego z ustawy systemu powszechnego i lokalnego planowania przestrzennego.

### ► UWAGA!

Przez reklamę należy rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osobę, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne.

Rzekome oznaczenia przedsiębiorców miały zostać umieszczone na dachu w formie liter o wymiarach pozwalających na odczytanie ze znacznej odległości. Litera byłyby również widoczne w nocy z uwagi na zaplanowane podświetlenie. Taka charakterystyka instalacji doprowadziła sąd do wniosku, że litery stanowią reklamę w rozumieniu wyżej wskazanego przepisu, a konstrukcja mocująca – nośnik reklamy.

Sąd wskazał, że skoro reklama w myśl przywołanego przepisu to działania mające na celu zachęcenie potencjalnych klientów do zakupu konkretnych towarów lub do skorzystania z określonych usług przez upowszechnienie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej m.in. osoby lub przedsiębiorstwa, to zasadne jest przyjęcie, że również samo logo czy nazwa firmy spełnia kwalifikacje przekazu wizualnego, który upowszechnia informacje o konkretnym przedsiębiorstwie. Przywołano również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (sygn. II OSK 1630/18), w którym wskazano, że wymogiem niezbędnym reklamy nie jest element promujący czy wartościujący. Na tym tle sąd uznał, że do przyjęcia, iż mamy do czynienia z reklamą, nie jest konieczne wystąpienie czegoś więcej niż logo czy nazwa firmy. Sama wielkość i czytelność liter stanowiących przedmiot zgłoszenia wzmacnia ten wymagany dla reklamy przekaz wizualny.

Sam sposób umieszczenia wyżej opisanych reklam na dachu odpowiadał natomiast definicji urządzenia reklamowego z art. 2 punkt 16c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Takim urządzeniem jest „przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami inny niż tablica reklamowa...”

Litery zostałyby zatem umieszczone na konstrukcji służącej do przeniesienia reklamy, a więc na urządzeniu reklamowym stanowiącym w rozumieniu planu miejscowego nośnik reklamy. Tymczasem, jak wskazano

wcześniej, MPZP zakazywał umieszczania nośników reklamy na obiektach i terenach wpisanych do rejestru zabudowy. Ich lokowanie było zabronione między innymi jako przedłużenie ścian budynku, a dopuszczalne wyłącznie na elewacjach frontowych. Stąd też sąd przyjął, że umieszczenie wspólnej instalacji na attyce budynku, tj. górnym elemencie elewacji osłaniającym dach, stanowi w rezultacie przedłużenie ścian, co niewątpliwie narusza ustalenia planu miejscowego.

Sąd oddalił jednocześnie zarzuty skarżącego, jakoby organy utożsamiały pojęcie nośnika reklamy z oznaczeniem przedsiębiorcy lub szyldem reklamowym. Dokonano jedynie oceny charakteru instalacji zgłoszonych przez inwestora i prawidłowo uznano, że stanowią one niedozwolony prawem miejscowym nośnik reklamy. Sąd zarzucił również skarżącemu, że posługiwanie się przez niego pojęciem oznaczenia przedsiębiorcy jest mylące. W istocie chodzi bowiem o wskazanie na attyce budynku nazw trzech podmiotów w formie świetlnego logo, co w świetle powyższego sąd uznał za reklamę.

Podobnie niezasadny był również zarzut skarżącego, jakoby organy błędnie utożsamiały nośniki reklamy z szyldem. Również umieszczenie szyldów – oznaczeń przedsiębiorców – zostało uregulowane bowiem w treści planu miejscowego. Są one dopuszczalne wyłącznie w formie tablicy informującej o odpowiednio małej powierzchni i umieszczone na płasko lub prostopadle przy wejściu głównym do budynku. Wprowadzone regulacje dotyczące sposobu montażu szyldów wykluczają zatem taką kwalifikację spornych instalacji.

Na przykładzie tej sprawy, mając na uwadze aktualny trend i walkę z nielegalnymi reklamami, przed rozpoczęciem działalności albo chociaż przed decyzją o zakupie lub umieszczeniu nośnika reklamowego, warto przeanalizować postanowienia miejscowych planów zagospodarowania lub podjętych w podobnym celu uchwał krajobrazowych.

**adw. Andrzej Kulak**

Kancelaria adwokacka w Poznaniu: prawo cywilne,  
proces budowlany, nieruchomości i prawo gospodarcze  
kontakt@kulak-kancelaria.pl

# Eksploatacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych a ochrona zdrowia użytkowników

**Każdy, myśląc o ewentualnych niebezpieczeństwach i sytuacjach, które mogą mieć negatywny wpływ na życie i zdrowie mieszkańców budynków wielorodzinnych, będzie przede wszystkim wymieniał pożar, uszkodzenia konstrukcyjne czy wady instalacji.**

Obowiązujące w Polsce przepisy techniczno-budowlane zostały tak skonstruowane, aby nie było konieczności interwencji właśnie w takich przypadkach, czyli stanowiących zagrożenie dla osób mogących eksploatować obiekty budowlane. Warto jednak pamiętać, że kluczowe z punktu widzenia właściwego utrzymania budynku mieszkalnego wielorodzinnego jest również bezpieczeństwo użytkowania, a dla osób na co dzień przebywających w takim budynku – także odpowiednie komfortowe warunki funkcjonowania w obiekcie. W trakcie realizacji przedsięwzięcia budowlanego osobą odpowiedzialną za właściwe wykonanie koncepcji projektanta jest kierownik budowy, a po oddaniu do użytku o zdrowie i odpowiednie warunki higieniczne powinni zadbać właściciele poszczególnych lokali wraz z zarządcą budynku.

Wszystkie te aspekty powstawania i potem korzystania z budynków mieszkalnych zostały ujęte w dyspozycjach prawnych.

Powinien kierować się nimi **projektant** podczas opracowywania koncepcji zamierzenia budowlanego. Poza ustaleniem odpowiedniego typu konstrukcji, wizualnie spójnej bryły budynku i właściwego zagospodarowania terenu powinien on również wziąć pod uwagę zasady projektowania związane z doбором odpowiednich rozwiązań ochrony przeciwpożarowej czy ergonomii. Projektując, ma ponadto obowiązek kierować się wymaganiami stawianymi budynkom pod kątem higieny i ochrony zdrowia. Powinien także mieć na względzie dobro przyszłych użytkowników z punktu widzenia właściwego zabezpieczenia lokali przed uciążliwościami mogącymi pojawić się podczas normalnej eksploatacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

**Kierownik budowy** będzie czuwał nad właściwym wykonaniem rozwiązań projektowych, a **inwestor** ma

obowiązek zapewnić kierownikowi budowy odpowiednie wyroby i materiały budowlane niezbędne do prowadzenia robót budowlanych zgodnie z projektem budowlanym. Po oddaniu do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego zapewnienie należytych warunków eksploatacyjnych, w tym także higienicznych i zdrowotnych, będzie należało do ogółu właścicieli budynku oraz zarządcy, a po części również do wszystkich użytkowników tego obiektu.

W poniższym opracowaniu przedstawiona zostanie analiza wymogów prawnych, których wdrożenie przez osoby odpowiedzialne za poszczególne etapy powstawania oraz eksploatacji obiektu budowlanego będzie zapewniało zdrowe, higieniczne i komfortowe korzystanie z budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

## Przepisy techniczno-budowlane

Podstawowe zasady projektowania, budowy oraz eksploatacji wszystkich rodzajów obiektów budowlanych zostały zawarte w regulacjach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Określone one zostały w art. 5 powyższej ustawy i stanowią, iż obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi (co dotyczy także budynków mieszkalnych wielorodzinnych), należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, **projektować i budować** w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- ▶ spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych odnoszących się do:
  - nośności i stateczności konstrukcji oraz bezpieczeństwa pożarowego,
  - higieny, zdrowia i środowiska oraz ochrony przed hałasem,
  - bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,

- oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;
- ▶ warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz – odpowiednio do potrzeb – w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników oraz usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- ▶ możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do sieci internetowej;
- ▶ możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;
- ▶ niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- ▶ minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych, w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;
- ▶ warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- ▶ ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
- ▶ ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- ▶ odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- ▶ poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- ▶ warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Natomiast po zakończeniu procesu inwestycyjnego budowlanego obiekt budowlany należy **użytkować** w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami wymienionymi w wyżej przytoczonych punktach dotyczących eksploatacji.

Samo **utrzymanie** budynku mieszkalnego wielorodzinnego regulują przepisy prawa budowlanego, które zostały zawarte w rozdziale szóstym ustawy, w szczególności w art. 61, art. 62 oraz art. 70.

W tym opracowaniu omawiana będzie problematyka zapewnienia odpowiednich standardów w budynkach

mieszkalnych wielorodzinnych dotyczących higieny, zdrowia i ochrony przed hałasem.

Szeroko rozumiane wskazówki i wymogi związane z powyższymi zagadnieniami zostały wymienione w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ogólne zasady ochrony przed uciążliwościami zostały wymienione w początkowych przepisach działu II rozporządzenia – „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej”, natomiast szczegółowe zasady projektowania w tym zakresie określone zostały w działach VIII – „Higiena i zdrowie” i IX – „Ochrona przed hałasem i drganiami”.

### Projektowanie i budowa

Każda osoba przebywająca w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oczekuje, aby warunki eksploatacyjne panujące w takim obiekcie zapewniały jej zdrowe i komfortowe funkcjonowanie. W celu zapewnienia takich możliwości użytkowych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (zwanym dalej warunkami technicznymi), wytycznym projektowym poświęcono cały ww. dział VIII.

Ogólne zasady, którymi powinien kierować się autor projektu, zostały sformułowane w rozdziale pierwszym warunków technicznych, w którym w § 309 wymieniono odpowiednie materiały i wyroby pod kątem zachowania higieny i zdrowia. Przepis ten stanowi, iż budynek (w tym także budynek mieszkalny wielorodzinny) powinien być zaprojektowany, a dalej wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz przy wykorzystaniu odpowiednich rozwiązań, aby był on bezpieczny dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów.

#### ▶ WAŻNE!

Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz przy wykorzystaniu odpowiednich rozwiązań, aby był on bezpieczny dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów.

Wyliminowane powinny być niebezpieczeństwa wynikające między innymi z:

- ▶ wydzielania się gazów toksycznych,
- ▶ obecności szkodliwych pyłów lub gazów w powietrzu,
- ▶ niebezpiecznego promieniowania,
- ▶ zanieczyszczenia bądź zatrucia wody lub gleby,

- ▶ nieprawidłowego usuwania dymu i spalin oraz nieczystości i odpadów w postaci stałej lub ciekłej,
- ▶ występowania wilgoci w elementach budowlanych lub na ich powierzchniach,
- ▶ niekontrolowanej infiltracji powietrza zewnętrznego,
- ▶ przedostawania się gryzoni do wnętrza,
- ▶ ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego.

W kolejnych rozdziałach działu VIII określono reguły opracowywania projektu i realizacji obiektu budowlanego, za którą odpowiada przede wszystkim kierownik budowy, pod kątem ochrony czystości powietrza (rozdział 2), ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi (rozdział 3) oraz ochrony przed zawilgoceniem i korozją biologiczną.

#### A. Ochrona czystości powietrza

Naczelna zasada, którą powinien kierować się projektant przy projektowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, stanowi, że budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane, a później także wykonane tak, aby w pomieszczeniach zawartość w powietrzu stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez grunt, materiały i stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem pomieszczeń, nie przekraczała wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach sanitarnych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Jeżeli w budynku znajdują się lokale, w których konieczne będzie zachowanie szczególnej czystości (np. w części użytkowej budynku przewidziano przychodnię lekarską z gabinetem zabiegowym), stosowanie grzejników z rur ożebrowanych jest zabronione. W sytuacji, gdy w budynku będą znajdowały się pomieszczenia, w których wykorzystywane będą szkodliwe substancje (np. rozpuszczalniki, lakiery itp.), w powietrzu wywiewanym z pomieszczenia mogą

#### ▶ UWAGA!

Naczelna zasada, którą powinien kierować się projektant przy projektowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, stanowi, że budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane, a później także wykonane tak, aby w pomieszczeniach zawartość w powietrzu stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez grunt, materiały i stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem pomieszczeń, nie przekraczała wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach sanitarnych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

występować niedopuszczalne stężenia substancji szkodliwych. Koniecznością jest wtedy zastosowanie odpowiednich urządzeń unieszkodliwiających je przed wyemitowaniem do atmosfery.

Przy doborze wyrobów budowlanych, z których będzie realizowany budynek mieszkalny wielorodzinnny, projektant musi zadbać, aby taki obiekt nie był wznoszony przy użyciu materiałów emitujących związki (gazy, pary, pyły) szkodliwe dla zdrowia lub zapachowe w stopniu przekraczającym ich dopuszczalne stężenia. Co do zasady nie stosuje się materiałów emitujących zanieczyszczenia jedynie przez okres karencji, choć przepisy warunków technicznych przewidują taką możliwość.

#### B. Ochrona przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi

Podobnie jak w przypadku emisji zanieczyszczeń powietrza do powietrza, budynek mieszkalny wielorodzinnny nie może być projektowany i wykonany z materiałów i elementów wyposażenia niespełniających wymagań przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia. Przepisy rozporządzenia wskazują, iż średnie wartości roczne ekwiwalentnego stężenia radonu w pomieszczeniach budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi nie mogą przekraczać dopuszczalnej wartości, określonej w przepisach odrębnych dotyczących dawek granicznych promieniowania. Takich przypadków nie odnotowuje się we współczesnym budownictwie mieszkaniowym.

Częstszym przypadkiem jest planowanie sytuowania budynków w strefie przekraczającej dopuszczalny poziom oddziaływania pola elektromagnetycznego. Z punktu widzenia realizacji inwestycji konieczne jest ustalenie, czy budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie zostanie wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

#### C. Ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną

Zdecydowanie najczęściej spotykanym wpływem na zdrowie i warunki higieniczne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym jest oddziaływanie wody w każdym stanie skupienia i pochodzenia zarówno naturalnego,

jak i wynikającego z działalności człowieka. Oznacza to, że budynek powinien być zaprojektowany i wykonany w taki sposób, aby opady atmosferyczne, woda w gruncie i na jego powierzchni, woda użytkowana w budynku oraz para wodna w powietrzu w tym budynku nie powodowały zagrożenia zdrowia i higieny użytkownika. Regulacje warunków technicznych wskazują możliwe zabezpieczenia obiektu przed tymi wpływami. W pierwszej kolejności zalecane jest, aby budynek posadowiony na gruncie, na którym poziom wód gruntowych może powodować przenikanie wody do pomieszczeń, został należycie zabezpieczony za pomocą drenażu zewnętrznego lub w inny sposób przed infiltracją wody do wnętrza oraz zawilgoceniem, a ukształtowanie terenu wokół budynku powinno zapewniać swobodny spływ wody opadowej od tego obiektu.

### ► UWAGA!

Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany w taki sposób, aby opady atmosferyczne, woda w gruncie i na jego powierzchni, woda użytkowana w budynku oraz para wodna w powietrzu w tym budynku nie powodowały zagrożenia zdrowia i higieny użytkownika.

Przygotowanie terenu wokół budynku powinno współgrać z zaprojektowaniem i wykonaniem właściwej izolacji przeciwwilgociowej. Oznacza to, iż ściany piwniczne oraz inne stykające się z gruntem elementy budynku wykonane z materiałów podciągających wodę kapilarnie powinny być zabezpieczone odpowiednią izolacją przeciwwilgociową. Natomiast obszary ścian zewnętrznych, bezpośrednio nad otaczającym terenem, tarasami, balkonami i dachami, powinny być zabezpieczone przed przenikaniem wody opadowej i z topniejącego śniegu. Co oczywiste – pozostałe rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe przegród zewnętrznych i ich uszczelnienie powinny uniemożliwiać przenikanie wody opadowej do wnętrza budynku.

Newralgicznymi elementami budynku mieszkalnego wielorodzinnego, narażonymi na bezpośrednie działanie wód pochodzenia atmosferycznego, są dachy i tarasy. Powinny one mieć spadki umożliwiające odpływ wód opadowych i z topniejącego śniegu do rynien i wewnętrznych lub zewnętrznych rur spustowych. Wytyczne rozporządzenia w sprawie warunków technicznych określają, że dachy w budynkach o wysokości powyżej 15 m nad poziomem terenu powinny mieć spadki umożliwiające odpływ wody do wewnętrznych rur spustowych. Zastrzeżono również dla niższych obiektów, że w budynku wolno stojącym o wysokości do 4,5 m

i powierzchni dachu do 100 m<sup>2</sup> dopuszcza się niewykonanie rynien i rur spustowych, pod warunkiem ukształtowania okapów w sposób zabezpieczający przed zaciekaniami wody na ściany.

Elementami konstrukcyjnymi, które bardzo często są zaprojektowane i wykonane nieprawidłowo, powodując zawilgocenie pomieszczeń, są balkony, loggie i tarasy. Co do zasady powinny mieć one posadzki wykonane z materiałów nienasiąkliwych, mrozoodpornych i nieśliskich.

### ► UWAGA!

Elementami konstrukcyjnymi, które bardzo często są zaprojektowane i wykonane nieprawidłowo, powodując zawilgocenie pomieszczeń, są balkony, loggie i tarasy. Co do zasady powinny mieć one posadzki wykonane z materiałów nienasiąkliwych, mrozoodpornych i nieśliskich.

Zjawiskiem, które dodatkowo powoduje wzrost wilgotności powietrza w pomieszczeniach, jest kondensacja pary wodnej. Nie może ona występować na wewnętrznej powierzchni nieprzezroczystej przegrody zewnętrznej, gdyż to zjawisko umożliwi rozwój grzybów pleśniowych. Ponadto we wnętrzu takiej przegrody nie może występować narastające w kolejnych latach zawilgocenie spowodowane kondensacją pary wodnej. Jest to ściśle związane z odpowiednią izolacyjnością cieplną tej przegrody, którą w projekcie bardzo szczegółowo powinien określić projektant poprzez dobór odpowiednich materiałów budowlanych i poszczególnych warstw tej przegrody. Tego typu dane zawarte w projekcie będą stanowiły podstawę do zrealizowania budynku, a także do późniejszego sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej tego obiektu.

Wszystkie te zabiegi mają za zadanie uchronić lokale i części wspólne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przed zagrzybieniem. Rozwiązania materiałowo-konstrukcyjne zewnętrznych przegród budynku, warunki cieplno-wilgotnościowe, a także intensywność wymiany powietrza w pomieszczeniach powinny uniemożliwiać powstanie tego zjawiska. Przepisy warunków technicznych precyzują ponadto, iż do budowy należy stosować materiały, wyroby i elementy budowlane odporne lub uodpornione na zagrzybienie i inne formy biodegradacji, odpowiednio do stopnia zagrożenia korozją biologiczną. Natomiast w sytuacji, gdy inwestor planuje przedsięwzięcie budowlane, takie jak przebudowa, rozbudowa lub zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w przy-

padku stwierdzenia występowania zawilgocenia i oznak korozji biologicznej należy wykonać ekspertyzę mykologiczną i na podstawie jej wyników – odpowiednie roboty zabezpieczające.

### ► UWAGA!

Do budowy należy stosować materiały, wyroby i elementy budowlane odporne lub uodpornione na zagrzybenie i inne formy biodegradacji, odpowiednio do stopnia zagrożenia korozją biologiczną.

## D. Drgania i oddziaływanie akustyczne

Obecnie, gdy budynki mieszkalne wielorodzinne powstają w centrach wielkich miast czy w sąsiedztwie ruchliwych dróg, ochrona mieszkańców tych budynków zdaje się nabierać na znaczeniu. Przystępując do planowania budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, powinno się wziąć pod uwagę, iż budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. Podstawowe koncepcje projektowe i wykonawcze pod tym względem powinny zakładać, iż pomieszczenia w budynkach mieszkalnych należy chronić przed hałasem:

- ▶ zewnętrznym przenikającym do pomieszczenia spoza budynku,
- ▶ pochodzącym od instalacji i urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie budynku,
- ▶ powietrznym i uderzeniowym, wytwarzanym przez użytkowników innych mieszkań czy też lokali użytkowych lub pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych,
- ▶ pogłosowym, powstającym w wyniku odbić fal dźwiękowych od przegród ograniczających dane pomieszczenie.

### ► WAŻNE!

Budynek mieszkalny i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

Jeżeli w budynku mieszkalnym wielorodzinnym planowane jest w części użytkowej prowadzenie działalności lub sposób eksploatacji, które mogą powodo-

wać powstawanie uciążliwych dla otoczenia hałasów lub drgań, należy tę część obiektu kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom hałasów i drgań przenikających do otoczenia z pomieszczeń tego budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska, a także nie powodował przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań w pomieszczeniach innych budynków podlegających ochronie przeciwhałasowej i przeciwdrganiowej określonego w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach.

Jak już wcześniej wspomniano – nie bez znaczenia jest odpowiednio planowane sytuowanie budynków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami budynki mieszkalne należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i ich poziomy będą powodować w pomieszczeniach tych budynków przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, określonych w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Jeżeli w budynku będą projektowane pomieszczenia wymagające ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami – należy chronić je przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

Kluczem do uzyskania wszystkich tych odpowiednich parametrów jest izolacyjność akustyczna. Poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych nie może przekraczać normalnych wartości dopuszczalnych dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach, wyznaczonych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi metody pomiaru poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach. Zaprojektowane i wzniesione przegrody zewnętrzne, wewnętrzne oraz



ich elementy powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od normatywnej, czyli dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, wyznaczonej zgodnie z Polskimi Normami określającymi metody pomiaru izolacyjności akustycznej elementów budowlanych i izolacyjności akustycznej w budynkach. Wymagania odnoszą się do izolacyjności ścian zewnętrznych, stropodachów, ścian wewnętrznych, okien w przegrodach zewnętrznych i wewnętrznych oraz drzwi w przegrodach wewnętrznych – od dźwięków powietrznych, a także stropów i podłóg – od dźwięków powietrznych i uderzeniowych oraz podestów i biegów klatek schodowych w obrębie lokali mieszkalnych – od dźwięków uderzeniowych.

Z punktu widzenia rozprzestrzeniania się dźwięków w budynku istotną rolę mają przewody i kanały instalacyjne (w tym kanały wentylacyjne). Projektant musi wziąć pod uwagę, iż nie mogą one powodować pogorszenia izolacyjności akustycznej między pomieszczeniami poniżej wartości wynikających z wymagań zawartych w Polskiej Normie dotyczącej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

Przepisy § 326 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych w sposób szczególny określają wymagania ochrony przed hałasem i drganiami w budynku mieszkalnym wielorodzinnym:

- 1) *izolacja akustyczna stropów międzymieszkaniowych powinna zapewniać zachowanie przez te stropy właściwości akustycznych, bez względu na rodzaj zastosowanej nawierzchni podłogowej;*
- 2) *należy unikać takich układów funkcjonalnych, przy których pomieszczenia sanitarne jednego mieszkania przylegają do pokoju sąsiedniego mieszkania; jeżeli to wymaganie nie zostanie spełnione, ściana międzymieszkaniowa oddzielająca pokój jednego mieszkania od pomieszczenia sanitarnego i kuchni sąsiedniego mieszkania, do której są mocowane przewody i urządzenia instalacyjne, musi mieć konstrukcję zapewniającą ograniczenie przenoszenia przez ścianę dźwięków materiałowych, co w szczególności można uzyskać przy zastosowaniu ściany o masie powierzchniowej nie mniejszej niż 300 kg/m<sup>2</sup>;*
- 3) *przy mocowaniu urządzeń i przewodów instalacyjnych wewnątrz mieszkania, stanowiących jego wyposażenie techniczne, należy stosować zabezpieczenia przeciwdrganiowe niezależnie od konstrukcji i usytuowania przegrody, do której są mocowane;*

4) *w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie:*

- a) *urządzeń obsługujących inne budynki – w pomieszczeniach technicznych,*
- b) *zakładów usługowych wyposażonych w hałaśliwe maszyny i urządzenia,*
- c) *zakładów gastronomicznych i innych prowadzących działalność rozrywkową*

*– pod warunkiem zastosowania specjalnych zabezpieczeń przeciwdźwiękowych i przeciwdrganiowych, tak aby w najniekorzystniejszych warunkach ich użytkowania poziomy hałas i drgań przenikających do pomieszczeń chronionych nie przekraczały wartości dopuszczalnych określonych w Polskiej Normie dotyczącej dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach, zmierzonych zgodnie z Polską Normą dotyczącą metody pomiaru poziomu dźwięku w pomieszczeniach, oraz określonych w Polskiej Normie dotyczącej oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach.*

#### ► UWAGA!

Co oczywiste, w koncepcji projektowej jej autor powinien wziąć pod uwagę, że zabrania się sytuowania przy pomieszczeniach mieszkalnych pomieszczeń technicznych o szczególnej uciążliwości, takich jak szyby i maszynownie dźwigowe lub zsypy śmieciowe.

Co oczywiste, w koncepcji projektowej jej autor powinien wziąć pod uwagę, że zabrania się sytuowania przy pomieszczeniach mieszkalnych pomieszczeń technicznych o szczególnej uciążliwości, takich jak szyby i maszynownie dźwigowe lub zsypy śmieciowe. Inne instalacje i urządzenia stanowiące techniczne wyposażenie budynku mieszkalnego nie mogą powodować powstawania nadmiernych hałasów i drgań, utrudniających eksploatację lub uniemożliwiających ochronę użytkowników pomieszczeń przed ich oddziaływaniem. Tym samym projektant, ustalając sposób posadowienia wszelkich urządzeń oraz sposób ich połączenia z przewodami i elementami konstrukcyjnymi budynku, jak również sposób połączenia poszczególnych odcinków przewodów między sobą i z elementami konstrukcyjnymi budynku, powinien tak dobrać technologię i materiały budowlane, aby zapobiegać powstawaniu i rozchodzeniu się hałasów i drgań do pomieszczeń podlegających ochronie lub do otoczenia budynku. Podobnie ściany i stropy oraz inne elementy budowlane pomieszczeń technicznych i garaży w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego powinny mieć konstrukcję uniemożliwiającą przenikanie z tych pomieszczeń hałasów i drgań do pomieszczeń wymagających ochrony. Warto pamiętać, że na właściwą ochronę lokali

przed hałasem i drganiami będzie miało również wpływ wykonawstwo robót budowlanych. Jeżeli realizacja robót będzie przebiegała bez należytej staranności, po przystąpieniu do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego może okazać się iż odgłosy normalnej eksploatacji będą słyszane w lokalach sąsiednich, a drgania powstające podczas przemieszczania się w obiekcie będą przenosić się przez konstrukcję w miejsca, gdzie będą odczuwalne. W takiej sytuacji konieczne mogą okazać się naprawy w ramach gwarancji lub rękojmi.

### E. Warunki higieniczne i zdrowotne

Zgodnie z dyspozycjami art. 62 ustawy Prawo budowlane podmioty odpowiedzialne za budynek mieszkalny wielorodzinny powinny zorganizować przeprowadzenie w odpowiednim czasie kontroli okresowej stanu technicznego. Raz w roku powinien odbyć przegląd przewodów kominowych i elementów budynku narażonych na niszczące wpływy czynników atmosferycznych oraz próbę szczelności instalacji gazowej. Raz na pięć lat sprawdzana być powinna instalacja elektryczna i odgromowa, a także kontrola stanu technicznego oraz przydatności do użytkowania wszystkich elementów budynku i jego otoczenia, a także estetyki. Podczas tych kontroli może niejednokrotnie okazać się, że roboty budowlane, które zostały wykonane przez użytkowników poszczególnych lokali, lub sam sposób eksploatacji prowadzą do powstania zagrożeń z punktu widzenia warunków higieniczno-zdrowotnych. Przykładem mogą być np. pozaklejane kratki wentylacyjne czy nawiewniki okienne, co zaburza właściwą cyrkulację powietrza i powoduje podniesienie się poziomu wilgotności w pomieszczeniach, a w efekcie prowadzi do pojawienia się zagrzybienia i pleśni. Do zawilgocenia lokali przyczyniają się również nieszczelności w instalacjach wodnych i kanalizacyjnych czy uszkodzenia pokrycia dachowego. W obszarze przewodów kominowych często występują nieszczelności – szczególnie w starszym budownictwie oraz zakłócenia w ciągu kominowym spowodowane przez nielegalnie zamontowane okapy kuchenne czy elektryczne wyciągi łazienkowe, które zakłócają przepływy grawitacyjne.

#### ► PRZYPOMINAMY!

Zgodnie z dyspozycjami art. 62 ustawy Prawo budowlane podmioty odpowiedzialne za budynek mieszkalny wielorodzinny powinny zorganizować przeprowadzenie w odpowiednim czasie kontroli okresowe stanu technicznego.

Wszystkie nieprawidłowości związane z nieodpowiednim użytkowaniem czy też uszkodzeniami w bu-

dynku powinny zostać odnotowane w stosownych protokołach kontroli okresowych stanu technicznego. W sytuacji, gdy specjalista posiadając odpowiednie uprawnienia budowlane lub kwalifikacje zawodowe uzna, że zagrożone jest życie lub zdrowie mieszkańców budynku, informuje o tym właściciela i zarządcę, a protokół przesyła do właściwego miejscowo organu nadzoru budowlanego, w trybie art. 70 ust. 2 Prawa budowlanego. Organ przeprowadza wówczas kontrolę budynku w celu sprawdzenia, czy osoby odpowiedzialne za obiekt zagrożenie usunęły.

### Podsumowanie

Zapewnienie higienicznych i bezpiecznych dla zdrowia warunków eksploatacyjnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w pierwszej kolejności powinno zostać zagwarantowane odpowiednio sporządzoną dokumentacją projektową, a następnie rzetelną i dokładną realizacją wytycznych projektowych przez wykonawcę robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji. Jeżeli powyższe standardy zostaną zachowane, wówczas pojawienie się nieprawidłowości w tym zakresie będzie wynikało z niewłaściwej eksploatacji budynku lub z błędów popełnianych przez podmiot odpowiedzialny za obiekt w kwestiach związanych z kontrolami i usuwaniem stwierdzonych nieprawidłowości.

W celu umożliwienia komfortowego korzystania z budynku mieszkalnego każda osoba zaangażowana w jego powstanie, a później użytkowanie i utrzymanie powinna kierować się wytycznymi określonymi w odpowiednich regulacjach prawnych. Wówczas możliwe będzie ograniczenie do minimum wszelkich niedogodności i uciążliwości eksploatacyjnych dla osób przebywających w takim obiekcie.

**mgr inż. Katarzyna Mateja**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piekarach Śląskich, od 2009 r. współpracuje jako autor opracowań z Forum Media Polska.

### Bibliografia:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.).
2. 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).

# Przychody spółdzielni mieszkaniowej otrzymane z tytułu sprzedaży świadectw efektywności energetycznej a zwolnienie od CIT

**Działania spółdzielni zmierzające do energooszczędnej eksploatacji zasobów mieszkaniowych mieszczą się w pojęciu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Dochód spółdzielni ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej na zasadach określonych w ustawie o efektywności energetycznej jest zwolniony od CIT na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – orzekł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach.**

W sprawie rozpoznanej przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach w wyroku z dnia 17 marca 2022 r. sygn. akt: I SA/Ke 600/21 spółdzielnia mieszkaniowa złożyła wniosek o wydanie interpretacji podatkowej. Wskazała w nim, że realizuje różnego rodzaju przedsięwzięcia w celu poprawy efektywności energetycznej, których efektem jest zmniejszenie zużycia energii cieplnej. Poprawę efektywności energetycznej uzyskała w wyniku ocieplenia ścian zewnętrznych w 43 budynkach mieszkalnych.

Korzystając z możliwości przewidzianych ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2166 z późn. zm.), spółdzielnia uzyskała świadectwa efektywności energetycznej poprzez złożenie wniosków do prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Zgodnie z art. 30 ust. 1 tej ustawy ze świadectw efektywności energetycznej wynikają prawa majątkowe, które są towarem giełdowym w rozumieniu ustawy z 26 października 2000 r. o giełdach towarowych. Prawa te są zbywalne. Świadectwa te są przez spółdzielnię uzyskane z zamiarem sprzedaży wynikających z nich praw majątkowych na Towarowej Giełdzie Energii.

W celu pozyskania środków finansowych ze sprzedaży uzyskanych świadectw efektywności energetycznej spółdzielnia podpisała umowę z Instytutem Gospodarki Nieruchomościami. Za jego pośrednictwem dokonane zostało zbycie świadectw efektywności energetycznej na Towarowej Giełdzie Energii S.A.

## Zapytanie spółdzielni mieszkaniowej

Spółdzielnia mieszkaniowa chciała wiedzieć, czy jej przychody otrzymane z tytułu pozyskania i sprzedaży

świadectw efektywności energetycznej oraz koszty poniesione w celu uzyskania tych przychodów to dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych.

Zdaniem spółdzielni dochód uzyskany przez nią ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej może korzystać ze zwolnienia od podatku obejmującego dochody uzyskiwane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1406, z późn. zm., dalej: u.p.d.o.p.). W myśl tego przepisu zwolnione od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 12 u.p.d.o.p. przychód z praw majątkowych wynikający ze świadectw efektywności energetycznej powstaje w momencie zbycia tych praw na Towarowej Giełdzie Energii. Spółdzielnia jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych. Zrealizowane przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej dotyczyły zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia osiągnęła przychody dzięki wykonaniu prac w budynkach mieszkalnych, a koszty, jakie poniosła, były związane z uzyskaniem tych przychodów. Źródłem finansowania tych robót były opłaty wnoszone przez mieszkańców na fundusz re-

montowy, a środki pozyskane w ramach sprzedania certyfikatów na Towarowej Giełdzie Energii zasila ją fundusz remontowy spółdzielni. Zatem przychody spółdzielni otrzymane z tytułu pozyskania i sprzedaży świadectw efektywności energetycznej oraz koszty poniesione w celu uzyskania tych przychodów, w tym wynagrodzenie dla instytutu, związane są z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Dlatego jest to dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów. Spółdzielnia przeznaczyła część przychodu ze sprzedaży świadectw na zasilenie Funduszu Remontowego Nieruchomości Mieszkalnych, zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia.

### Interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał stanowisko spółdzielni za nieprawidłowe. Powołując się na wskazany wyżej art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p. wskazał, że opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają dochody uzyskane z:

- ▶ gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które nie zostały przeznaczone na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
- ▶ innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, nawet wówczas, gdy zostaną przeznaczone na utrzymanie tych zasobów mieszkaniowych.

Przypomniał też, że przez „zasoby mieszkaniowe”, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p., należy rozumieć:

- ▶ znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np.: dźwigi osobowe i towarowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, balkony, loggie, garaże;
- ▶ pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, np.: spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, kotłownie i hydrofornie wolno stojące, osiedlowe warsztaty (zakłady) konserwacyjno-remontowe, urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione (jak np.: zbiorni-

ki – doły gnilne, szamba, przydomowe oczyszczalnie ścieków, rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle inżynieryjne (studnie itp.), stacje transformatorowe, budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki);

- ▶ inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci.

Związane z wyżej wymienionymi budowlami (lokalami mieszkalnymi i pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami przychody (np. opłaty, czynsze, odsetki za zwłokę od nieterminowych ich wpłat) oraz sfinansowane z nich koszty stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Stanowią one jednocześnie przychody i koszty podatkowe w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Dochód powstały z tego tytułu, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p., będzie zwolniony od podatku dochodowego, o ile przeznaczony zostanie na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Ze zwolnienia nie będą natomiast korzystały dochody otrzymane z innych źródeł niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, nawet jeśli zostaną przeznaczone na utrzymanie tych zasobów; nie będzie bowiem spełniony jeden z warunków wskazanych w cytowanym w art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p.

Zdaniem dyrektora KIS przychody i koszty kształtujące dochód uzyskany przez spółdzielnię ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej nie stanowią przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Uzyskane przychody ze sprzedaży białych certyfikatów nie będą bowiem przychodami uzyskanymi bezpośrednio z tytułu korzystania z zasobów mieszkaniowych (opłaty, czynsze, wpłaty na fundusz remontowy itd.). Dochody te nie pozostają również w związku z podstawowym celem spółdzielni mieszkaniowych, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin. Skoro podmioty prowadzące działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego, samorządowe jednostki organizacyjne) są tylko jedną z wielu kategorii podmiotów mogących starać się o pozyskanie świadectw efektywności energetycznej, to dochody związane z działalnością objętą

unormowaniem ustawy o efektywności energetycznej nie mogą być utożsamiane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Ponadto dochód spółdzielni ze zbycia świadectw, o jakich mowa we wniosku, jest dochodem ze zbycia praw majątkowych, a nie z zasobów mieszkaniowych. Dochód ten nie może być uznany za uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi także z uwagi na zawarte w wyroku NSA z dnia 18 stycznia 2000 r. sygn. akt: III SA 120/99 rozumienie tego pojęcia – przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi należy rozumieć „działania mające na celu utrzymanie substancji pomieszczeń mieszkalnych”. Dochód ze sprzedaży świadectw efektywności energetycznej w obrocie giełdowym przez spółdzielnię mieszkaniową nie mieści się w zakresie tego pojęcia.

W konsekwencji dyrektor KIS uznał, że skoro omawiany dochód nie pochodzi ze źródła, jakim jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi, to nie może on zostać objęty zwolnieniem z art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p. Dochód z innego źródła niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – nawet w sytuacji przeznaczenia go na utrzymanie tych zasobów – nie będzie korzystał z omawianego zwolnienia, ponieważ nie został spełniony jeden z niezbędnych warunków wskazanych w tym przepisie.

## Stanowisko WSA

Sprawa na skutek skargi spółdzielni trafiła do rozpoznania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, który uchylił interpretację. W uzasadnieniu wyroku sąd stwierdził, że dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi to dochody związane z zarządzaniem lokalami mieszkaniowymi i częściami oraz urządzeniami budynku, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z tych części budynku, jakie służą prawidłowemu korzystaniu z lokali mieszkalnych. W związku z tym dochód, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 44 u.p.d.o.p., stanowią przychody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi pomniejszone o koszty związane z utrzymaniem tych zasobów (eksploatacyjne, remontowe, administracyjne i inne). Dochody te są zwolnione od CIT pod warunkiem ich przeznaczenia na cele wymienione w tym przepisie, tj. na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach powołał się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego

z dnia 1 października 2020 r., sygn. akt: II FSK 19/189, który orzekł, że nie ma podstaw, aby pojęcie „dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zawęzać jedynie do otrzymywanych przez spółdzielnię od jej członków opłat, czynszów i wpłat na fundusz remontowy.

### ► UWAGA!

Nie ma podstaw, aby pojęcie „dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zawęzać jedynie do otrzymywanych przez spółdzielnię od jej członków opłat, czynszów i wpłat na fundusz remontowy.

Działania spółdzielni zmierzające do energooszczędnej eksploatacji zasobów mieszkaniowych mieszczą się w pojęciu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pod pojęciem gospodarowania zasobami mieszkaniowymi należy rozumieć działania mające na celu utrzymanie substancji mieszkaniowej w należytych stanie. Tym samym podjęte przez spółdzielnię działania pozostają w związku z podstawowym celem spółdzielni mieszkaniowych, którym jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin. Działania te należy ocenić jako wprost zmierzające do realizacji tego celu. Nie ma postaw do sztucznego rozdziału między podejmowanymi przez spółdzielnię działaniami zmierzającymi do bardziej energooszczędnej eksploatacji zasobów mieszkaniowych a sprzedażą uzyskanych przez nią z tytułu zrealizowania tych przedsięwzięć świadectw efektywności energetycznej, gdy realizacja tych przedsięwzięć stanowiła wyłączny powód i źródło uzyskanych następnie przez spółdzielnię przychodów. Sprzedaż świadectw w trybie i na zasadach określonych w ustawie o efektywności energetycznej nie była oddzielnym, wyizolowanym zdarzeniem i zarazem źródłem przychodu, lecz stanowiła jedynie prawno-techniczny, uwarunkowany rozwiązaniami prawnymi przyjętymi w tej ustawie, tryb zrealizowania tych przychodów.

### ► UWAGA!

Działania spółdzielni zmierzające do energooszczędnej eksploatacji zasobów mieszkaniowych mieszczą się w pojęciu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**Aneta Mościcka**

Z wykształcenia prawnik, z zawodu dziennikarka prawna od 2001 r.

# Najem mieszkań w niepewnych czasach

**Rynek najmu mieszkań w ostatnich dwóch latach zachowuje się w fabuła filmów Hitchcocka. Najpierw było trzęsienie ziemi, nawet dość długie, a teraz napięcie ciągle rośnie. Na rynku nieruchomości i najmu mieszkań realizuje się scenariusz trzymający wszystkich w napięciu, bo ciągle pojawiają się sytuacje, których nigdy wcześniej nie doświadczyliśmy. Co będzie z najmem do końca 2022 roku?**

## Dane i skala

Dane o skali najmu w Polsce można opierać głównie na podsumowaniach podatkowych Ministerstwa Finansów, ponieważ na te ze spisu powszechnego jeszcze musimy poczekać. Z ostatnich dostępnych danych wynika, że w 2020 roku znów przybyło podatników rozliczających się z najmu ryczałtem, złożono ponad 741 tysięcy formularzy PIT 28 zawierających informacje o najmie – zeznań osób fizycznych i przedsiębiorców. Do tego należałoby doliczyć jeszcze podatników korzystających z opodatkowania najmu na zasadach ogólnych i coraz większe zasoby funduszy inwestycyjnych z mieszkaniami na wynajem. Podatników używających umów najmu instytucjonalnego było 71, a tych rejestrujących najem okazjonalny już niespełna 40 tys. – to kolejny rok znaczącego wzrostu popularności tej formy umowy najmu.

Na podstawie liczby podatników, zgłaszanych umów i ogólnego znaczącego wzrostu opodatkowanych przychodów można szacować, że nawet mimo pandemii rynek najmu znów urósł. Rozwój całego sektora nieruchomości to często proces, którego nie da się odwrócić w ciągu kilk kwartałów. Nawet tak duże zaburzenia, które spowodowała pandemia, zdalne studia i zamknięcie wielu branż na kilka miesięcy, dla najmu mieszkaniowego oznaczały niewielkie spowolnienie przyrostu liczby podatników i tylko niewielki spadek obrotów branży. Dane te jednak pokazują jedynie przeszłość – a jak zamknie się 2022 rok i co będzie dalej?

## Kto inwestuje w mieszkania na wynajem?

Głośno jest o funduszach inwestujących w całe budynki z mieszkaniami na wynajem. Są one w czasach spowolnienia i trudności z kredytami dla osób fizycznych nadzieją deweloperów na sprzedaż kolejnych projektów. Najwięcej mieszkań na wynajem kupowali w ciągu

ostatnich kilku lat po prostu Polacy inwestujący swoje oszczędności w nieruchomości jako osoby fizyczne, nie zaś duże firmy ani zagraniczny kapitał.

Fundusze inwestycyjne poszukujące w Polsce dobrej lokaty kapitału o stabilnym zwrocie to wciąż niewielki procent całego rynku, a są one jednocześnie grupą z bardzo specyficznymi wymaganiami. Liczba inwestycji i mieszkań ograniczona jest długością procesów: budowa i wykończenie mieszkań, wyposażenie ich i komercjalizacja całości to proces na około 3 lata. Nie wszystkie budynki będące w trakcie budowy są kompletnym produktem przeznaczonym wyłącznie do wynajmu. Fundusze biorą pod uwagę takie czynniki jak liczba mieszkań, ich powierzchnia i struktura pod względem liczby pokoi, jakość przestrzeni wspólnych, coraz częściej efektywność energetyczna całego budynku i jego certyfikaty ekologiczne. Indywidualni inwestorzy kupujący po jednym lub kilka mieszkań mogą inaczej budować swoje portfolio. Dla inwestora instytucjonalnego cały budynek kawalerek będzie jednak ograniczoną ofertą – potrzebne jest choć niewielkie zróżnicowanie. Najmem mieszkań na większą skalę będą zajmować się również inne podmioty, nie tylko fundusze inwestycyjne, dzięki czemu będzie większe zróżnicowanie.

Czy będzie więcej mieszkań na wynajem o czynszu niższym niż rynkowy? Coraz częściej w mediach można usłyszeć lub przeczytać o promowanych przez państwo tzw. społecznych inicjatywach mieszkaniowych (SIM), dodatkowych pieniądzach dla gmin na budowę mieszkań komunalnych i społecznych, zachętach finansowych i kolejnych porozumieniach. Owszem, Krajowy Zasób Nieruchomości we współpracy z różnymi gminami w całym kraju zakłada spółki SIM, ale te podmioty muszą zacząć dopiero całe procedury związane z inwestycjami mieszkaniowymi, przeważnie w mniejszych miastach. Mieszkania na wynajem o czynszach poniżej rynkowych mogą się pojawić – najwcześniej za 2–3 lata. Może zwiększyć się za-

sób mieszkaniowy na wynajem, ale z racji lokalizacji takich przedsięwzięć to oferta możliwa w średnich i mniejszych miejscowościach, skierowana do osób, które chciałyby pozostać w takich mieszkaniach na co najmniej kilka lat. Nie będzie to znacząca konkurencja dla rynku najmu w dużych ośrodkach. To działanie ma raczej ograniczać odpływ mieszkańców, szczególnie tych młodych, do dużych miast.

### Jak wygląda popyt na rynku najmu mieszkań?

Kim są najemcy? Pojawiają się w końcu badania najmu w Polsce i coraz dokładniejsze charakterystyki tego, kim są najemcy korzystający z wynajmowanych na zasadach rynkowych mieszkań. Pandemia stworzyła warunki „rynkowi najemcy” – spadły czynsze, było znacznie mniej chętnych na najem, bo spowolniła turystyka, gastronomia, cały sektor rozrywki i oczywiście studenci uczyli się zdalnie. Najbardziej straciły na zainteresowaniu najemców mieszkania wynajmowane na pokoje, natomiast większość kawalerek i małych mieszkań nie stała pusta. Najemcy skorzystali i poprawili przeważnie swój komfort, wybierali nowsze i lepiej wykończone mieszkania, również te wycofane z najmu na doby. Przez kilka kwartałów czynsze spadały, później była stabilizacja w ramach etapowanego powrotu do normalności po obostrzeniach pandemicznych, a następnie znów przyszło nieoczekiwane, czyli wojna na Ukrainie.

Z powodu konfliktu zbrojnego do Polski przyjechali uchodźcy i niemal w ciągu trzech tygodni rynek najmu się nasycił. Wynajęte zostały niemalże wszystkie nieruchomości, a na pewno wszystkie niebędące sektorem luksusowym. Okazało się, że tak szeroka mobilizacja pomocowa, której mogliśmy doświadczyć, uruchomiła również zasoby do tej pory niewykorzystywane rynkowo: dodatkowe pokoje, części domów, pomieszczenia wykorzystywane okresowo lub do innych celów – drugie domy i mieszkania, mniej wykorzystywane biura, nawet domki letniskowe. Jak dużo takich nieruchomości pozostanie wykorzystywanych na zasadach rynkowych lub po prostu jako miejsce stałego zamieszkania – trudno oceniać, ale na pewno rynek najmu był i wciąż jest bardzo pojemnym buforem, chroniącym przed najtrudniejszymi sytuacjami.

Trudne sytuacje z wypłacalnością, oczekiwaniem na pieniądze wciąż jednak się zdarzają, a że sytuacja odwróciła się na tyle, że znów jest zdecydowanie więcej poszukujących najmu niż dostępnych mieszkań, to wracają problemy z wyborem właściwego – regularnie płacącego – najemcy. Część ogłoszeń zawiera informacje o podwyższonej kaucji – powyżej 1,5 czynszu najmu, co-

raz szerzej stosowane są umowy najmu okazjonalnego. Specjaliści stosują również weryfikację dochodów najemców, podobnie jak robią to właśnie fundusze i banki, na przykład za pośrednictwem simpl.rent, gdzie poza dochodami sprawdzana jest również historia zadłużenia. Najemcy przyjmują obiektywne kryteria weryfikacji, ale po prostu ze względu na wzrost czynszów i błyskawiczne znikanie ofert nie jest to dla nich wygodna sytuacja.

Szczyt sezonu nowych umów najmu w ostatnich latach przypadał na sierpień i wrzesień, ale jak będzie w tym roku? Ogłoszenia osób poszukujących mieszkań na wynajem uwidaczniają duże wyprzedzenie: już w maju najemcy szukali mieszkań dostępnych w lipcu, a w wakacje pojawiło się znacznie więcej poszukujących lokali od września i natychmiast. Niewystarczająca liczba ofert i znacząco wyższe czynsze mogą sprawiać problemy osobom, które liczyły na łatwe zmiany mieszkania. Może się okazać, że najłatwiej będzie negocjować nowe umowy najmu w dotychczas zajmowanym lokum, może to być też tańsze – jeżeli pomiędzy stronami najmu nie było wcześniej większych nieporozumień.

### Ciekawe zjawiska

Najem to sektor nieruchomości stosunkowo szybko dopasowujący się do potrzeb i warunków. W czasie pandemii lokale wcześniej udostępniane na doby turystom przeniosły się do najmu średnioterminowego – czyli najemcy korzystali z nich przez kilka tygodni lub miesięcy, czasem wciąż płacąc za doby, ale często po prostu na zasadzie najmu na czas określony, bez sprzętania lub innych usług. Hotele bardziej zabiegały o klientów po pandemii, a najemcy wciąż chcieli podpisywać umowy na lepiej wykończone mieszkania, więc w połączeniu ze wzrostem kosztów obsługi było wystarczająco wiele zachęt, aby przywrócić część „hotelowych” do najmu na cele mieszkaniowe.

Bardzo ciekawe dane pojawiły się we wstępnych wynikach spisu powszechnego – i nie chodzi o mieszkania niezamieszkałe, ale o skalę i znaczące wzrosty w zakwaterowaniu pracowników. Miejsc w hotelach pracowniczych – dla niektórych kojarzonych wyłącznie z PRL-em, przybyło w porównaniu z poprzednim spisem z 2011 roku ponad 8-krotnie, podczas gdy zmniejszają się akademiki i inne miejsca dla młodych w trakcie nauki. Migracje za pracą stają się coraz bardziej zauważalne. Przybywa miejsc zakwaterowania dla pracowników, hoteli pracowniczych i może się okazać, że to nisza bardzo odporna na wszelkie, ostatnio doświadczające nas zawirowania.

Zawirowania mogą dotyczyć długofalowych planów,

bo dość niespodziewanie wprowadzono zmiany w zasadach opodatkowania, wliczania w koszty amortyzacji i kosztów kredytów w przypadku rozliczania najmu mieszkań zarówno przez osoby fizyczne, jak i przez firmy. Przeciętny Kowalski od 2023 roku będzie mieć do dyspozycji tylko PIT 28 – ryczałt od przychodów z najmu, a firmy, bez względu na wielkość, nie będą mogły wykorzystywać dostępnych do tej pory mechanizmów umożliwiających wliczenie w koszty zmian w lokalach, co pozwalało długofalowo planować większe remonty, nakłady i wydatki na mieszkania, również podnajmowane. Jak bardzo zmniejszy to atrakcyjność inwestowania w najem, trudno na razie określić, ale i inne czynniki, takie jak inflacja, mogą znacząco wpływać na decyzje inwestorów.

Najbardziej znacząca zmiana to szybki wzrost – po wielu latach – oprocentowania kredytów hipotecznych i coraz większy problem z dostępnością kredytowania dla osób fizycznych. Wdrażane coraz większe wymagania mające zabezpieczyć nowych kredytobiorców skutkuje przede wszystkim znacznie mniejszą liczbą wniosków i przyznawanych kredytów, co z kolei będzie wpływać na rynek najmu, zarówno na inwestorów indywidualnych, którzy do tej pory wspomagali się kredytami, jak i na poszerzające się grono potencjalnych najemców, którzy nie mogą już zaciągnąć kredytu na kupno własnego mieszkania. Z pewnością przyczynia się to do szerokiej edukacji na temat kredytów, kalkulowania oprocentowania i odsetek, nowych procedur bankowych, a szczególnie całkiem nowego sposobu porównywania najmu i kredytowanej własności.

### Czy to się opłaca?

Pierwszy raz od kilku lat czynsze najmu – mimo znaczącego wzrostu – są niższe niż raty kredytów. Oznacza to, że pojawiają się wyliczenia i wykresy pokazujące, że kupno mieszkania na wynajem już się całkowicie nie opłaca, bo trzeba będzie na pewno do czynszu najmu dokładać. Niemniej przecież znacząca większość mieszkań w najmie nie była kupiona w ostatnim roku, do tego na kredyt około 80% wartości nieruchomości. Mieszkania od lat będące w najmie wciąż będą przynosić dochód, nawet po pokryciu wszystkich kosztów. Czy jednak będzie wciąż tak wielu chętnych do zakupu mieszkań na wynajem z najnowszych inwestycji deweloperskich?

Czy mieszkania budowane obecnie wejdą na rynek najmu? Kontrakty i umowy deweloperskie były podpisane kilkanaście miesięcy temu, więc większość nowych mieszkań wciąż będzie zamieszkiwanych przez nowych właścicieli lub wystawianych na wynajem. Tych na wy-

jem może być nawet nieco więcej, jeśli osoby oczekujące na swoje nowe M nie będą w stanie samodzielnie spłacać rat kredytowych. W ciągu kilku miesięcy nie przejmą tych lokali duzi inwestorzy instytucjonalni, choć możliwe jest, że część największych firm deweloperskich rozbuduje swoje spółki z sektora PRS. Pojawia się jednak pytanie, czy więcej mieszkań będzie sprzedawanych – ze względu na trudności ze spłatą kredytu lub nieopłacalność najmu, czy czeka nas znacząco mniejszy obrót nieruchomościami i jak będą się zachowywać ceny.

Z pewnością można zaobserwować, że coraz wyższy jest próg wejścia do „klubu posiadaczy” mieszkań i domów. Trzeba będzie coraz większych zasobów, aby przejść z najmu do własności. Deweloperzy już ograniczyli liczbę budowanych nieruchomości, serwisy nieruchomościowe notują coraz więcej domów sprzedawanych w stanie surowym, do wykończenia, na które osobom podejmującym się budowy nie wystarczyło pieniędzy. Coraz bardziej znaczącą rolę w nieruchomościach mieszkaniowych będzie mieć energooszczędność ze względu na gigantyczny wręcz skok kosztów paliw wszystkich rodzajów. W sytuacji rosnących kosztów utrzymania mieszkań i domów obciążanie się dodatkowo ratą kredytu może być dla wielu ludzi niemożliwe do udźwignięcia.

Czy pomogą rządowe programy mieszkaniowe i samorządowe przedsięwzięcia wspierające budowę mieszkań na wynajem o niskim czynszu? Z pewnością będzie to znaczący element w rozpoczynającej się już kampanii wyborczej. Jednak nieruchomości mieszkaniowe w gminach niestety nie są najlepszą kartą przetargową w wyborach. Na pewno gminy będą musiały zacząć stosować coraz bardziej złożone instrumenty prawne i organizacyjne do zarządzania swoim zasobem nieruchomości – nie tylko mieszkaniem komunalnymi, a stworzone programy wspierające najem znajdą szersze zastosowanie w praktyce. Nie da się jednak szybko przestawić naszej mieszkaniówki z własności na najem, choć wiele okoliczności może nas do tego coraz bardziej skłaniać. Do oceny w przyszłości pozostanie, czy to korzystny kierunek dla mieszkańców, samorządów, właścicieli i najemców.

**Hanna Milewska-Wilk**

Ekspert ds. rynku najmu w startupie zajmującym się weryfikacją najemców – simpl.rent. Specjalista ds. mieszkalnictwa w Instytucie Rozwoju Miast i Regionów, współpracuje z Fundacją Rynku Najmu, członkini Rady Programowej Habitat for Humanity Polska. Mediatorka, zarządcza nieruchomości, pracująca naukowo socjolog i filolog, ze szczególnym zainteresowaniem spółdzielniami mieszkaniowymi.



# Jak skutecznie egzekwować roszczenia za wady i błędy budowlane wg zmienionych przepisów i obowiązujących wytycznych?

Pierwszy w Polsce 12-miesięczny kurs Masterclass przeznaczony dla zarządców nieruchomości, przedstawicieli firm deweloperskich, inspektorów nadzoru oraz pracowników pracowni projektów budowlanych.



Start  
22.08.2022



12 miesięcy  
/ 1 sezon



Kurs  
certyfikowany



Forma  
Online

## Dowiedz się jak:

- ➔ Skutecznie i zgodnie z obowiązującym prawem egzekwować usunięcie powstałych wad i błędów budowlanych z tytułu gwarancji i rękojmi,
- ➔ Przygotować kompletną dokumentację związaną z robotami budowlanymi, niezbędną do dochodzenia usunięcia usterek przez dewelopera,
- ➔ Zabezpieczyć swoje interesy, wiedząc, za co dokładnie w procesie budowlanym odpowiada projektant, wykonawca i inwestor.

Sprawdź na:

[www.uniqskills.com](http://www.uniqskills.com)

# Usługa zarządzania na zlecenie lokalami mieszkalnymi a zwolnienie z opodatkowania

**Usługi bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego, wykonywane na rzecz wspólnot mieszkaniowych w ramach zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, nie stanowią świadczeń pomocniczych służących realizacji świadczenia głównego, tj. zarządzania nieruchomością, co oznacza, że nie korzystają ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem od towarów i usług\*.**

\* Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 14 września 2022 r. (sygnatura: 0112-KDIL1-2.4012.360.2022.1.NF).

## Stan faktyczny

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT). Przedmiotem przeważającej działalności spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie na rzecz wspólnot mieszkaniowych. Spółka zarządza nieruchomościami, w których wyodrębnione są lokale mieszkalne, lokale usługowe, komórki lokatorskie oraz garaże.

Spółka zapytała o wyłączenie z opodatkowania podatkiem od towarów i usług wykonywanych na podstawie umów usług zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi (w których powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi więcej niż 50% powierzchni użytkowej całkowitej budynku, symbol PKOB – 1122 – budynki o trzech i więcej mieszkaniach).

## Sposób wykonywania zarządu

Jak wynika z umów o zarządzanie nieruchomościami zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi, spółka powinna wykonywać zarząd nieruchomością w sposób określony umową oraz przepisami prawa i działać w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Spółka może reprezentować wspólnoty w sprawach zwykłego zarządu, a w przypadku, gdyby do wykonania danej czynności potrzebne było pełnomocnictwo szczególne, wspólnota udzieli pełnomocnictwa. Zarządca wykonuje obowiązki samodzielnie lub przez osoby trzecie, które ma obowiązek kontrolować i ponosi za ich działanie odpowiedzialność jak za własne.

W zamian za świadczone usługi spółka otrzymuje okresowe (miesięczne) ryczałtowe wynagrodzenie, skalkulowane jako iloczyn przyjętej stawki w złotych (zł) oraz powierzchni budynku (liczonej w m<sup>2</sup>). Jest to wynagrodzenie za wszystkie wykonywane czynności. Wnioskodawca nie dolicza podatku VAT do kwoty wynagrodzenia, traktując wykonywane usługi jako korzystające ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem od towarów i usług na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia z 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień. Czynności te spółka wykonuje w większości za pomocą własnych pracowników i własnego sprzętu, co do niektórych czynności korzysta z podwykonawców.

Do wynagrodzenia za usługi bieżącej konserwacji oraz pogotowia technicznego spółka dolicza 8% podatku VAT. Wynagrodzenie za te usługi jest również okresowe (miesięczne), ryczałtowe, wyliczone jako iloczyn umówionej stawki w złotych oraz powierzchni budynku (w m<sup>2</sup>). Spółka zleca te usługi podwykonawcom.

Usługi konserwatorskie i pogotowia technicznego dotyczą jedynie części wspólnych nieruchomości. Ich zakres dokładnie określa umowa ze wspólnotą mieszkaniową.

## Wątpliwości spółki zarządzającej nieruchomością wspólną

**Czy usługi bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego, wykonywane przez spółkę na rzecz wspólnot mieszkaniowych w ramach usług za-**

zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi, **stanowią świadczenie pomocnicze** służące realizacji świadczenia głównego, tj. usługi zarządzania nieruchomością, która korzysta ze zwolnienia od podatku zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień **i czy** w związku z tym usługi bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego **podlegają opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług** na takich samych zasadach jak świadczenie główne, co w tym przypadku oznacza zwolnienie z opodatkowania podatkiem od towarów i usług na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia?

Opisane we wniosku usługi bieżącej konserwacji i usługi pogotowia technicznego są elementami usługi kompleksowej zarządzania nieruchomościami i stosuje się do nich, jako składowych usługi złożonej, zwolnienie z opodatkowania podatkiem od towarów i usług na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia z 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień.

Zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

#### ► UWAGA!

Zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

Powierzenie zarządzania nieruchomością zarządcy zwalnia właściciela (właścicieli) nieruchomości z obowiązków, których celem jest zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością.

#### ► UWAGA!

Powierzenie zarządzania nieruchomością zarządcy zwalnia właściciela (właścicieli) nieruchomości z obowiązków, których celem jest zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością.

Zgodnie z umowami o zarządzanie nieruchomością zawartymi ze wspólnotami spółka świadczy na rzecz wspólnot mieszkaniowych szereg usług i wykonuje szereg czynności, które łącznie składają się na usługę zarządzania nieruchomością. Za usługi spółka otrzymuje łączne, zryczałtowane, okresowe wynagrodzenie. Każda umowa o zarządzanie nieruchomością jest dostosowana do oczekiwań właścicieli nieruchomości (wspólnoty mieszkaniowej), w związku z czym będzie mogła obejmować większy lub mniejszy zakres czynności zarządczych, nie jest jednak możliwe nabycie pojedynczych czynności oddzielnie. Usługa zarządzania niewątpliwie stanowi więc jedno świadczenie gospodarcze, jedną kompleksową usługę, w ramach której mieszczą się wszystkie przewidziane umową czynności, a wynagrodzenie za tę usługę jest całościowe.

Wspólnoty mieszkaniowe są zainteresowane łącznym nabyciem wszystkich usług wyszczególnionych w umowie o zarządzanie i sędowaniem obsługi nieruchomości na jeden podmiot (spółka), by w ten sposób zwolnić wspólnotę z obowiązku bieżącego zajmowania się sprawami nieruchomości, o czym świadczy treść zawartych umów. Wszystkie czynności wymienione w umowie prowadzą do realizacji jednego, określonego celu, jakim jest zarządzanie wspólnotą mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa nie traktuje odrębnie poszczególnych czynności, które spółka wykonuje na jej rzecz. Wszystkie świadczenia, jakie wykonuje spółka, są elementem składowym jednej usługi. Czynności konserwacji i pogotowia technicznego obejmują podstawowe czynności wsparcia technicznego, które wykonywane są w ramach zwykłego zarządu i służą zachowaniu w stanie nie pogorszonej nieruchomości wspólnej i zapewnieniu jej bezpiecznej eksploatacji. Stanowi to kolejny argument przemawiający za jednolitością wszystkich czynności wykonywanych przez spółkę w ramach umów o zarządzanie nieruchomościami i zasadnością uznania ich za usługę złożoną. Wyłączenie z umowy zarządzania usług bieżącej konserwacji i pogotowia technicznego byłoby, w tym kontekście, z punktu widzenia interesów wspólnoty mieszkaniowej, nieracjonalne, gdyż pozostawiałoby ten istotny zakres potrzeb mieszkańców wspólnoty poza umową, co wymagałoby zajęcia się tym aspektem funkcjonowania wspólnoty przez samą wspólnotę lub zlecenia usług innemu podmiotowi, który jednak należałoby nadzorować i któremu należałoby komunikować potrzeby wspólnoty w tym zakresie. Faktycznie zatem albo wspólnota pozostawiłaby ten zakres zarządzania w swojej gestii, co byłoby niepraktyczne, albo przekazałaby go zarządcy nieruchomości (wnioskodawcy) –

wówczas jednak nie sposób dopatrzeć się racjonalnych powodów, dla których te usługi należałoby wyłączyć z zakresu kompleksowej usługi zarządzania nieruchomościami i opodatkować w odmienny sposób od usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi.

Wynagrodzenie za usługi bieżącej konserwacji i pogotowia technicznego oraz wynagrodzenie za pozostałe usługi zarządzania ustalane jest w ten sam sposób, na podstawie tych samych współczynników, tj. wg stawki (w zł) i powierzchni nieruchomości (w m<sup>2</sup>). Nie jest ono uzależnione od liczby wykonanych poszczególnych czynności, lecz od wielkości nieruchomości. Świadczy to o jednolitości świadczenia wykonywanego przez wnioskodawcę.

### Stanowisko organu podatkowego

Wątpliwości spółki dotyczą uznania usługi bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego za świadczenia pomocnicze służące do wykonania świadczenia głównego (zarządzania nieruchomością), które to czynności korzystają ze zwolnienia od podatku VAT na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków zastosowania tych zwolnień (dalej jako: rozporządzenie).

### Bieżąca obsługa konserwatorska oraz pogotowie techniczne jako świadczenia pomocnicze

Na początek należy rozstrzygnąć kwestię uznania usługi bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego za świadczenia pomocnicze służące realizacji świadczenia głównego, tj. usługi zarządzania nieruchomością.

Zacznijmy od definicji **usługi złożonej (kompleksowej)**. Taka usługa powinna składać się z różnych świadczeń, których realizacja prowadzi do jednego celu. Na usługę złożoną składa się więc zestawienie różnych czynności, prowadzących do realizacji określonego celu – do wykonania świadczenia głównego, na które składają się różne świadczenia pomocnicze.

**Usługa pomocnicza** to taka, która nie jest celem samym w sobie, ale środkiem do pełnego zrealizowania lub wykorzystania usługi głównej.

Pojedyncza usługa traktowana jest jak element usługi kompleksowej wtedy, gdy cel świadczenia usługi po-

mocniczej jest uwarunkowany przez usługę główną oraz nie można wykonać lub wykorzystać usługi głównej bez usługi pomocniczej.

#### ► UWAGA!

Pojedyncza usługa traktowana jest jak element usługi kompleksowej wtedy, gdy cel świadczenia usługi pomocniczej jest uwarunkowany przez usługę główną oraz nie można wykonać lub wykorzystać usługi głównej bez usługi pomocniczej.

Co do zasady, każde świadczenie dla celów opodatkowania podatkiem od towarów i usług powinno być traktowane jako odrębne i niezależne, kiedy jednak jedna usługa obejmuje z ekonomicznego punktu widzenia kilka świadczeń, usługa ta nie powinna być sztucznie dzielona dla celów podatkowych.

#### ► UWAGA!

Co do zasady, każde świadczenie dla celów opodatkowania podatkiem od towarów i usług powinno być traktowane jako odrębne i niezależne, kiedy jednak jedna usługa obejmuje z ekonomicznego punktu widzenia kilka świadczeń, usługa ta nie powinna być sztucznie dzielona dla celów podatkowych.

Jeśli wykonywanych jest więcej czynności ściśle ze sobą powiązanych i będących całością pod względem ekonomicznym i gospodarczym, to wtedy dla potrzeb VAT należy potraktować je jako jedną czynność opodatkowaną. Skutkiem tego, świadczenie pomocnicze co do zasady dzieli los prawny świadczenia głównego, w szczególności w zakresie momentu powstania obowiązku podatkowego, miejsca świadczenia oraz stawki podatku od towarów i usług. Dlatego też świadczeniami powiązany- mi ze sobą pod względem ekonomicznym i gospodarczym będą świadczenia pomocnicze oraz świadczenia główne uzasadniające ekonomiczne istnienie świadczeń pomocniczych.

#### ► UWAGA!

Jeśli wykonywanych jest więcej czynności ściśle ze sobą powiązanych i będących całością pod względem ekonomicznym i gospodarczym, to wtedy dla potrzeb VAT należy potraktować je jako jedną czynność opodatkowaną.

### Stawka opodatkowania

Gdy w skład świadczonej usługi wchodzi usługi pomocnicze, czyli takie, które są jedynie uzupełnieniem usługi głównej, opodatkowanie całego świadczenia po-

winno nastąpić według stawki obowiązującej dla usługi zasadniczej.

Jeśli usługi mogą być rozdzielone bez uszczerbku dla każdej z nich, a zatem w sposób naturalnie uzasadniony, wtedy nie można uznać – w szczególności w celu rozszerzenia zwolnienia podatkowego – że stanowią jedno świadczenie kompleksowe, opodatkowane zgodnie z zasadami dotyczącymi świadczenia głównego.

### ► UWAGA!

Jeśli usługi mogą być rozdzielone bez uszczerbku dla każdej z nich, a zatem w sposób naturalnie uzasadniony, wtedy nie można uznać – w szczególności w celu rozszerzenia zwolnienia podatkowego – że stanowią jedno świadczenie kompleksowe, opodatkowane zgodnie z zasadami dotyczącymi świadczenia głównego.

Koncepcję opodatkowania świadczeń kompleksowych wypracował Trybunał Sprawiedliwości UE, w wydanych orzeczeniach na podstawie pierwotnie obowiązującej Szóstej Dyrektywy Rady (77/388/EWG) oraz obecnie obowiązującej Dyrektywy 2006/112/WE Rady z 28 listopada 2006 r., w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz. Urz. UE L 347 z 11.12.2006, str. 1, z późn. zm.). W szczególności w wyroku w sprawie C-349/96 Card Protection Plan Ltd. Trybunał uznał, że każde świadczenie usług powinno być co do zasady traktowane jako świadczenie odrębne i niezależne. Jeżeli jednak dwa lub więcej niż dwa świadczenia (czynności) dokonane przez podatnika na rzecz konsumenta są tak ściśle powiązane, że obiektywnie tworzą w aspekcie gospodarczym jedną całość, to wszystkie te świadczenia lub czynności stanowią jednolite świadczenie dla celów podatku od wartości dodanej.

### ► WAŻNE!

Każde świadczenie usług powinno być co do zasady traktowane jako świadczenie odrębne i niezależne. Jeżeli jednak dwa lub więcej niż dwa świadczenia (czynności) dokonane przez podatnika na rzecz konsumenta są tak ściśle powiązane, że obiektywnie tworzą w aspekcie gospodarczym jedną całość, to wszystkie te świadczenia lub czynności stanowią jednolite świadczenie dla celów podatku od wartości dodanej.

## W orzecznictwie

*W pewnych okolicznościach formalnie odrębne świadczenia, które mogą być wykonywane oddzielnie, a zatem które mogą oddzielnie prowadzić do opodatkowania lub*

*zwolnienia, należy uważać za jednolitą czynność, jeżeli nie są od siebie niezależne. Jest tak na przykład w sytuacji, gdy można stwierdzić, że jedno lub więcej świadczeń stanowi świadczenie główne, a inne świadczenie lub świadczenia stanowią jedno lub więcej świadczeń pomocniczych dzielących los podatkowy świadczenia głównego.*

*W szczególności dane świadczenie należy uważać za świadczenie pomocnicze w stosunku do świadczenia głównego, gdy dla klientów nie stanowi ono celu samego w sobie, lecz środek do korzystania na jak najlepszych warunkach z głównej usługi usługodawcy*

oraz

*[...] jednolite świadczenie występuje w przypadku, gdy dwa lub więcej elementy albo dwie lub więcej czynności dokonane przez podatnika są ze sobą tak ściśle związane, że tworzą obiektywnie jedno niepodzielne świadczenie gospodarcze, którego rozdzielenie miałyby charakter sztuczny<sup>1</sup>.*

Natomiast o tym, czy będziemy mieli do czynienia z kompleksową dostawą towarów, czy też kompleksowym świadczeniem usług, powinien przesądzić element, który w ramach danego świadczenia ma charakter dominujący<sup>2</sup>.

Jeżeli elementem dominującym w ramach danej transakcji będzie wydanie towaru w celu przeniesienia prawa do rozporządzania nim jak właściciel, a pozostałe czynności będą miały charakter pomocniczy lub uboczny, wtedy transakcja powinna być traktowana jako dostawa towarów. Natomiast gdy istotą transakcji będą inne czynności, to – mimo że w ramach takiej transakcji może także wystąpić wydanie towaru – powinna być ona traktowana jako świadczenie usług.

## Zwolnienia od podatku

Przepisy ustawy o podatku od towarów i usług oraz rozporządzeń wykonawczych normują kwestie zwolnień od podatku.

Zwalnia się od podatku usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi, świadczone na zlecenie, z wyłączeniem wyceny nieruchomości mieszkalnych (PKWiU ex 68.32.11.0 i PKWiU ex 68.32.12.0) – § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia.

Zgodnie z art. 2 pkt 30 ustawy o vat przez PKWiU ex rozumie się zakres wyrobów lub usług węższy niż okre-

ślony w danym grupowaniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług.

Umieszczenie tego dopisku przy konkretnym symbolu statystycznym jest stosowane w celu zawężenia stosowania zwolnienia, obniżonej stawki podatku lub wyłączenia tylko do towarów lub usług należących do wymienionego grupowania statystycznego, spełniających określone warunki wskazane przez ustawodawcę w rubryce – nazwa towaru lub usługi.

Wynikająca z konkretnego załącznika stawka VAT, zwolnienie bądź wyłączenie dotyczy wyłącznie danego towaru lub danej usługi z danego grupowania – konkretnego towaru lub konkretnej usługi wymienionej obok symbolu PKWiU.

#### ► UWAGA!

Wynikająca z konkretnego załącznika stawka VAT, zwolnienie bądź wyłączenie dotyczy wyłącznie danego towaru lub danej usługi z danego grupowania – konkretnego towaru lub konkretnej usługi wymienionej obok symbolu PKWiU.

Czynnikiem umożliwiającym skorzystanie ze zwolnienia od podatku od towarów i usług dla czynności zarządzania nieruchomościami jest charakter oraz przeznaczenie nieruchomości, w odniesieniu do której usługa ta jest świadczona.

#### ► UWAGA!

Czynnikiem umożliwiającym skorzystanie ze zwolnienia od podatku od towarów i usług dla czynności zarządzania nieruchomościami jest charakter oraz przeznaczenie nieruchomości, w odniesieniu do której usługa ta jest świadczona.

Dlatego też zwolnieniem od podatku od towarów i usług objęte są wyłącznie te usługi zarządzania nieruchomościami, które mieszczą się w grupowaniach PKWiU wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia, zatem dotyczą nieruchomości mieszkalnych i są świadczone na zlecenie, a jednocześnie nie są usługami w zakresie wyceny nieruchomości mieszkalnych.

#### ► UWAGA!

Zastosowanie zwolnienia od podatku na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia uzależnione jest od mieszkalnego charakteru całej zarządzanej nieruchomości, a nie od przeznaczenia poszczególnych znajdujących się w niej lokali.

Zastosowanie zwolnienia od podatku na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia uzależnione jest od mieszkalnego charakteru całej zarządzanej nieruchomości, a nie od przeznaczenia poszczególnych znajdujących się w niej lokali.

Wyjątkiem jest sytuacja, gdy zarządzanie odnosi się nie do nieruchomości jako całości, ale do pojedynczego lokalu znajdującego się w tej nieruchomości. W tej sytuacji taki pojedynczy lokal należy traktować jak odrębną nieruchomość.

Dla określenia zwolnienia od podatku dla usług zarządzania nieruchomością na zlecenie ważne jest nie tylko zakwalifikowanie tych usług według PKWiU czy też budynku według PKOB, ale również zakres tych usług i charakter przeznaczenia przedmiotu (tj. nieruchomości czy jej części), którego one dotyczą.

#### ► UWAGA!

Dla określenia zwolnienia od podatku dla usług zarządzania nieruchomością na zlecenie ważne jest nie tylko zakwalifikowanie tych usług według PKWiU czy też budynku według PKOB, ale również zakres tych usług i charakter przeznaczenia przedmiotu (tj. nieruchomości czy jej części), którego one dotyczą.

Ustawa o podatku od towarów i usług nie definiuje pojęcia „nieruchomość mieszkalna”. W Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynki dzielą się na mieszkalne i niemieszkalne. **Budynki mieszkalne** według PKOB to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych, a gdy proporcja powierzchni wykorzystywanej na cele mieszkalne jest mniejsza, budynek klasyfikowany jest jako niemieszkalny<sup>3</sup>.

Art. 2 pkt 12 ustawy zawiera definicję obiektów budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z którą przez **obiekty budownictwa mieszkaniowego** rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11.

Zgodnie z powyższym – jeżeli przedmiotem zarządzania jest cały budynek mieszkalny, nawet jeżeli znajduje się w nim np. garaż wielostanowiskowy lub inne lokale użytkowe, czynność ta korzysta ze zwolnienia zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia. Natomiast jeżeli usługa zarządzania dotyczy wyłącznie określonych części nieruchomości mieszkalnej, przy czym części te (np. część wspólna budynku czy też przynależny teren) nie mają charakteru mieszkalnego, wtedy taka usługa zarządzania podlega opodatkowaniu odpowiednią stawką podatku.

Wracając do omawianej spółki, która w ramach zawartych umów o zarządzanie nieruchomości zobowiązana jest do świadczenia usługi bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego, które zleca podwykonawcom, to przepis § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia zwalnia od podatku od towarów i usług usługi zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi świadczone na zlecenie, z wyłączeniem wyceny nieruchomości mieszkalnych (PKWiU ex 68.32.11.0 i PKWiU ex 68.32.12.0).

Odpowiednia kwalifikacja wykonywanych usług, a tym samym zaklasyfikowanie do odpowiedniego grupowania PKWiU, jest podstawą prawidłowego zastosowania ww. zwolnienia.

Należy wskazać, że w dziale 68 Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług znajdują się usługi związane z obsługą nieruchomości. Dział ten ma swoje umiejscowienie w sekcji L, która nie obejmuje między innymi: usług związanych z utrzymaniem porządku, w tym sprzątania wnętrza, konserwacji, drobnych napraw, usuwania śmieci, ochrony, sklasyfikowanych w 81.10.10.0.

Przepis § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia odwołuje się do grupowania ex 68.32.11.0 i PKWiU ex 68.32.12.0, które zawiera się w dziale 68, co skutkuje tym, że wyłączenia zawarte w sekcji L dotyczą również tej regulacji.

Nie ma uzasadnienia do uznania, że **usługi bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego** stanowią usługi pomocnicze wobec usługi głównej, tj. usługi zarządzania nieruchomościami, i dzielą los prawny świadczenia głównego.

Usługi te **mają cechy drobnych napraw oraz konserwacji obiektu**, co wyklucza ich realizację w ramach zarządzania nieruchomościami. Cechy omawianych usług wskazują, że nie stanowią one z usługą główną całości pod względem ekonomicznym i gospodarczym. Każda z tych usług powinna być traktowana jako oddzielne świadczenie, gdyż zachodzący między nimi związek jest na tyle luźny, że z punktu widzenia nabywcy mogą być traktowane rozłącznie i nie wpłynie to na charakter żadnego z nich i ani też nie spowoduje, że wartość świadczeń z punktu widzenia nabywcy będzie inna, niż gdyby świadczenia te były uznane za świadczenia złożone.

Ponadto funkcjami tych usług są konserwacja oraz drobne naprawy, które to stosownie do zapisów działu 68 PKWiU nie mogą korzystać ze zwolnienia od podatku VAT na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia.

W związku z powyższym należy przyjąć, że ww. czynności nie podlegają zwolnieniu od podatku na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia i należy je opodatkować odrębnie, według zasad właściwych dla danej usługi.

Podsumowując, usługi bieżącej obsługi konserwatorskiej oraz pogotowia technicznego, wykonywane przez spółkę na rzecz wspólnot mieszkaniowych w ramach zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, nie stanowią świadczeń pomocniczych służących realizacji świadczenia głównego, tj. zarządzania nieruchomością, co oznacza, że nie korzystają ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem od towarów i usług na podstawie § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia.

**Anna Kałużyńska**

Prawnik. Specjalista z zakresu nieruchomości, w tym zarządzania i doradztwa w obrocie nieruchomościami, analizie umów kupna/sprzedaży, opracowania formalno-prawnego i negocjowania umów najmu oraz dzierżawy nieruchomości.

## Podstawa prawna

- ▶ Art. 2 pkt 30, art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r., poz. 931 z późn. zm.).
- ▶ Paragraf 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz. U. z 2020 r., poz. 1983).

## Przypisy

- <sup>1</sup> Wyrok TSUE z dnia 11 czerwca 2009 r. w sprawie C-572/07 RLRE Tellmer Property sro przeciwko Finanční ředitelství v Ústí nad Labem.
- <sup>2</sup> Por. wyroki TSUE: z 2 maja 1996 r. w sprawie C-231/94, Faaborg – Gelting Linien; z 25 lutego 1999 r. w sprawie C-349/96 Card Protection Plan Ltd p-ko Commissioners of Custom and Excise; z 27 października 2005 r. w sprawie C-41/04, Levob Verzekeringen BV i OV Bank NV v Staatssecretaris van Financiën, z głosem P. Selera, opubl. Lex/el. 2010.
- <sup>3</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, Dz. U. Nr 112, poz. 1316 z późn. zm.

# Właściciel nie zawsze musi przedstawić szczególne uzasadnienie podwyżki czynszu

**Warto pamiętać, że właściciel zajmowanego lokalu nie ma możliwości dowolnego podnoszenia czynszu najmu w trakcie okresu obowiązywania umowy najmu. Podwyżka czynszu czasem nie wymaga jednak przedstawienia szczególnego uzasadnienia lub kalkulacji, co przypomniał Sąd Rejonowy w Pieszku w wyroku z dnia 15 listopada 2021 r. (sygn. I C 56/21).**

Powódka wystąpiła przeciwko gminie – właścicielowi lokalu mieszkalnego – z pozwem o ustalenie, że podwyżka czynszu jest niezasadna. Powódka wskazała, że łączy ją z pozwaną umowa najmu lokalu mieszkalnego, a pismem z listopada 2020 r. wypowiedziano jej wysokość czynszu. Dotychczasowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej została podniesiona o 35% z kwoty 2,00 zł na kwotę 2,70 zł. Pozwana gmina wniosła o oddalenie powództwa albowiem podwyżka czynszu nastąpiła w oparciu o zarządzenie burmistrza w sprawie określenia stawki bazowej czynszu za najem socjalny lokali, najem lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Nowa stawka nie przekracza natomiast wytycznych przedstawionych w ww. zarządzeniu i nie narusza przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności art. 8a ust. 4<sup>1</sup>.

Ponieważ znaczenie będzie tutaj miała wartość odtworzeniowa lokalu wskazać należy, że przedmiotowe mieszkanie miało powierzchnię użytkową 76,28 m<sup>2</sup>. Powódka początkowo, tj. od 17 maja 2013 roku płaciła niski czynsz za najem socjalny wynoszący miesięcznie 89,25 złotych. Wspomnianym zarządzeniem burmistrza z listopada 2020 r. podwyższono stawkę bazową czynszu za najem socjalny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy do wysokości 2,70 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Czynsz dla przedmiotowego lokalu obliczany był jako iloczyn powierzchni, stawki bazowej oraz wyniku zsumowania wszystkich wielkości obniżających i podwyższających tę stawkę, określonych w załączonej do uchwały.

W związku z wydanym zarządzeniem gmina na podstawie art. 8 pkt 1 i art. 8a ust. 1–3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszka-

niowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiedziała powódce dotychczasową wysokość czynszu i poinformowała, że z upływem okresu wypowiedzenia (3 miesiące) tj. od 1 marca stawka bazowa czynszu zgodnie z prawem miejscowym wynosić będzie 2,43 zł za 1 m<sup>2</sup>. Czynsz miał zatem wynieść 185,36 zł (2,43 zł × 76,28 m<sup>2</sup>).

Sąd przypomniał, że zgodnie z art. 8a ust. 1 powyższej ustawy właściciel może, na piśmie pod rygorem nieważności, podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Z kolei wedle artykułu 8a ust. 4, podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko we wskazanych w ustawie uzasadnionych przypadkach.

## ► UWAGA!

Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Z kolei wedle artykułu 8a ust. 4, podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko we wskazanych w ustawie uzasadnionych przypadkach.

Z kolei na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawia na piśmie przyczynę podwyżki i jej kal-



kulację. Jeżeli jednak wartość czynszu nie przekracza wspomnianych 3% wartości odtworzeniowej w skali roku to takie uzasadnienie nie będzie szczególnie skomplikowane.

Wartość odtworzeniowa stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik ustalany jest dla poszczególnych województw oraz osobno dla miasta wojewódzkiego i ogłaszany w formie Obwieszczenia Wojewody w Dzienniku Urzędowym Województwa co 6 miesięcy (do końca marca i do końca września). Znając wartość odtworzeniową lokalu, można wyliczyć miesięczny czynsz, którego ustalenie nie wymaga szczególnego uzasadnienia.

### ► UWAGA!

Wartość odtworzeniowa stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik ustalany jest dla poszczególnych województw oraz osobno dla miasta wojewódzkiego i ogłaszany w formie Obwieszczenia Wojewody w Dzienniku Urzędowym Województwa co 6 miesięcy (do końca marca i do końca września).

W omawianej sprawie zgodnie z obwieszczeniem Wojewody wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego, wynosił 4 446,00 zł. Skoro zatem lokal mieszkalny najmowany przez powódkę ma powierzchnię użytkową 76,28 m<sup>2</sup>, zaś na dzień wypowiedzenia wysokości czynszu aktualny wskaźnik wynosił 4.446,00 zł, sąd przyjął, że dopuszczalna wysokość miesięcznego czynszu dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego niewymagająca szczególnego uzasadnienia może wynosić 847,85 zł.

Warto odnotować sposób wyliczenia takiej dopuszczalnej stawki czynszu najmu. Obliczenie dla przedstawionego przykładu prezentuje się w następujący sposób:

- 1) 3% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu dla 1 m<sup>2</sup> wynosi 133,38 zł (**4446,00 zł × 3% = 133,38 zł**),
- 2) maksymalna suma czynszów w ciągu roku, która nie wymaga szczególnego uzasadnienia wynosi 10 174,23 zł (**133,38 zł × 76,28 m<sup>2</sup> = 10 174,23 zł**),
- 3) miesięczny dopuszczalny czynsz dla prezentowanego przykładu wynosić będzie zatem 847,85 zł (10 174,23 zł: 12 m-cy = 847,85 zł).

Na marginesie, dopuszczalna stawka za czynszu za 1 m<sup>2</sup> wynosić będzie 11,12 zł (4446,00 zł: 12 m-cy = 370,50 zł × 3% = 11,12 zł).

Po przeprowadzeniu takich wyliczeń sąd przyznał rację pozwanej gminie, iż w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania przepis art. 8a ust. 4 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów. W wyniku podwyżki, wysokość czynszu najmu w skali roku nie przekroczyła bowiem poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W konsekwencji zatem pozwana nie musiała przedstawiać powódce w terminie 14 dni na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulacji.

### ► UWAGA!

Podwyżka nie była dotknięta sankcją nieważności, bowiem wobec braku takiego obowiązku, pozwana nie uchybiła terminowi do przedstawienia na piśmie przyczyn podwyżki oraz jej kalkulacji.

W sprawie zatem brak było podstaw do stwierdzenia, że podwyżka była niezasadna. Co więcej, jak stwierdził sąd, podwyżka nie była dotknięta sankcją nieważności, bowiem wobec braku takiego obowiązku, pozwana nie uchybiła terminowi do przedstawienia na piśmie przyczyn podwyżki oraz jej kalkulacji. Na marginesie sąd wskazał jednak, że ponieważ wypowiedzenie doręczono 1 grudnia to z uwagi na 3 miesięczny termin wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynsz w nowej wysokości powinien być naliczany od 1 kwietnia, a nie od 1 marca.

**adw. Andrzej Kulak**

Kancelaria adwokacka w Poznaniu: prawo cywilne,  
proces budowlany, nieruchomości i prawo gospodarcze  
kontakt@kulak-kancelaria.pl

### Przypisy:

- <sup>1</sup> Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

# Ograniczone prawo rzeczowe i stosunek zobowiązaniowy do nieruchomości dają prawo do bycia stroną w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy wszczętym przez sąsiada

**Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 26 stycznia 2022 r. sygn. akt: II OSK 1414/19 potwierdził możliwość występowania w charakterze strony w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy przez osoby władające ograniczonymi prawami rzeczowymi do nieruchomości sąsiednich (służebność, użytkowanie) oraz uprawnione ze stosunku zobowiązaniowego (dzierżawa).**

Dotychczasowe orzecznictwo sądów administracyjnych za strony postępowań o ustalenie warunków zabudowy uznawało wnioskodawcę, właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości sąsiednich.

W przedmiotowym wyroku NSA rozszerzył krąg stron w tych postępowaniach, wskazując, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jedynie w art. 63 ust. 5 ogranicza krąg podmiotów mogących brać udział w postępowaniu, nie można więc takich ograniczeń wprowadzać w innych przypadkach bez należytego wyjaśnienia i uzasadnienia. Status strony może być więc przyznany podmiotom legitymującym się innymi tytułami do nieruchomości, w tym podmiotom znajdującym się w obszarze analizowanym. Z okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy wynikało, że skarżący był w części samoistnym posiadaczem działki, a posiadanie to wynikało z treści protokołu uwłaszczenia. Ze względu na wielość podmiotów – dla działek drogowych nie były wydawane indywidualne akty uwłaszczenia. Co istotne, działka skarżącego znajdowała się w obszarze analizowanym, wyznaczonym przez organ prowadzący postępowanie o ustalenie warunków zabudowy w celu ustalenia nieruchomości sąsiadujących. Skarżący wywodził swój interes prawny jako strony w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla nieruchomości sąsiadujących z faktu, iż zaprojektowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy z działką zablokuje możliwość wybudowania w tym miejscu ulicy lub też doprowadzi do jej wykonania tylko na działce skarżącego, po przeciwnej stronie drogi. Sąd I instancji nie wziął pod uwagę obaw związa-

nych z lokalizacją spornego obiektu i jej wpływu na nieruchomości będącą własnością skarżącego.

Powyższe orzeczenie wpisuje się w dotychczasową linię orzecznictwa, że sąsiedztwo fizyczne samo w sobie nie przesądza o przymocie strony w postępowaniu o warunki zabudowy, ale decyduje o tym tylko takie sąsiedztwo, które skutkuje włączeniem w obszar oddziaływania inwestycji wyznaczony przepisami prawa, oraz stopień jego uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich.

Przy ocenie obszaru oddziaływania inwestycji istotne jest, by przepisy odrębne regulowały kwestie tego oddziaływania. Do przepisów tych zaliczyć należy zarówno przepisy Rozporządzenia Technicznego, jak i przepisy dotyczące ochrony środowiska (m.in. dotyczące ochrony przed hałasem, promieniowaniem), a także przepisy z zakresu zagospodarowania przestrzennego (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 5 listopada 2021 r., II SA/Kr 602/21; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 10 lutego 2022 r., II SA/Sz 1017/21).

Pojęcie oddziaływania projektowanego obiektu na tereny sąsiadujące materializuje się, gdy na podstawie konkretnych, indywidualnych parametrów danej inwestycji, jej przedmiotu, funkcji i formy, gabarytów, konstrukcji i innych jego cech charakterystycznych, miejsca lokalizacji inwestycji czy sposobu zagospodarowania terenu znajdującego się w jej otoczeniu – konkretyzują się

normy wynikające z tych przepisów, które będą wytyczać pewną strefę oddziaływania projektowanego obiektu na tereny sąsiadujące. Oznacza to, że jeżeli istnieją przepisy prawa materialnego, które nakładają na inwestora określone obowiązki czy ograniczenia związane z zagospodarowaniem i zabudową jego działki względem działki sąsiedniej, to tym samym jest on stroną postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

Powyższe orzeczenie NSA rozszerzające krąg stron postępowania o ustalenie warunków zabudowy należy ocenić pozytywnie. Może ono zapobiec stosowaniu automatyzmu przez sądy administracyjne i bezrefleksyjnej odmowie przyznania statusu stron w postępowaniu podmiotom posiadającym inny tytuł do nieruchomości niż własność, użytkowanie wieczyste czy zarząd.

### **Czy potencjalne obciążenia lub uciążliwości związane z przyszłą zabudową mogą stanowić o interesie prawnym sąsiada w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy?**

Kwestią sporną w orzecznictwie sądów administracyjnych jest to, czy ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich można upatrywać w następstwie potencjalnych obciążeń lub uciążliwości związanych z przyszłą zabudową.

Zgodnie z **jedną linią orzecniczą** wszelkie potencjalne obciążenia, ograniczenia czy utrudnienia w zagospodarowaniu lub w dotychczasowym korzystaniu i użytkowaniu zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, a w szczególności immisje, wskazują na interes faktyczny, a nie interes prawny. Nie można wyprowadzać interesu prawnego z art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który posiadanie takiego uprawnienia uznaje za warunek działania. Interes prawny musi być weryfikowalny, konkretny i indywidualny.

W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy nie mogą być oceniane faktyczne immisje i oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. Te okoliczności są oceniane w ramach postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 lutego 2022 r., II OSK 613/19; postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 lutego 2022 r., VII SA/Wa 2440/21; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 31 marca 2022 r., II SA/Po 943/21; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 15 lutego 2022 r., II SA/Łd 607/21).

Zgodnie z **odmienną linią orzecniczą** o statusie stron w sprawach z zakresu ustalenia warunków zabudowy decydują nie tyle rzeczywiste ograniczenia w zagospodarowaniu, jakie realizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego może spowodować dla właścicieli nieruchomości, ile możliwość negatywnych ingerencji w prawo własności (tak: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 października 2018 r., II OSK 2621/16). Na problem ustalenia stron postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy spojrzeć z perspektywy art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Konieczna jest ocena, czy planowana inwestycja – ze względu na jej rozmiar i charakter – stwarza ryzyko immisji bezpośrednich albo pośrednich. Przy określaniu kręgu stron w postępowaniu należy uwzględnić art. 140 i art. 144 Kodeksu cywilnego. Przy czym wystarczające jest stwierdzenie możliwości jakiegokolwiek negatywnego i pogarszającego dotychczasowe warunki użytkowe oddziaływania. Nie jest to uzależnione od stwierdzenia przekroczenia norm przepisanych, co ma znaczenie dopiero na dalszych etapach procesu inwestycyjnego (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 25 stycznia 2022 r., II SA/Kr 1133/21).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 5 listopada 2021 r., II SA/Kr 602/21 stwierdził, że: „Nie można uznać za zasadne, że tylko w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę można te kwestie analizować pod kątem ustalenia kręgu stron postępowania. Po pierwsze bowiem, w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy organ określa funkcję nowej zabudowy, która kwestie te może determinować. Po drugie, w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę krąg stron został ograniczony w stosunku do ogólnych reguł, jakimi się rządzi postępowanie administracyjne (art. 28 K.p.a.) w tym postępowania o ustalenie warunków zabudowy. Jak mowa wyżej, w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę krąg stron postępowania zawężony został do podmiotów, którym nowa zabudowa ogranicza zabudowę swojego terenu. Jeżeli ktoś ma status strony w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę, to tym bardziej jest stroną postępowania o ustalenie warunków zabudowy”.

**Aneta Walewska-Borsuk**

LL.M. Adwokat, Partner w Kancelarii SRDK

# Zasiedzenie przez spółdzielnię mieszkaniową zabytków – na przykładzie orzeczenia Sądu Najwyższego

**Przepisy ustawy z 2017 r. o restytucji narodowych dóbr kultury, które zawierają zakaz nabywania w drodze zasiedzenia własności narodowego dobra kultury Rzeczypospolitej Polskiej należącego do zbiorów publicznych, nie znajdują zastosowania do nabycia w drodze zasiedzenia takiego dobra kultury, jeżeli do zasiedzenia doszło jeszcze przed wejściem w życie powołanej wyżej ustawy.**

## Postępowanie przed sądami I i II instancji

Spółdzielnia mieszkaniowa wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia zabytków ruchomych, tj. 18 rzeźb, które wpisane zostały do rejestru zabytków, a znajdowały się na terenie leżącym w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

Na skutek przeprowadzonego postępowania ustalono, iż spółdzielnia nabyła własność 18 rzeźb stanowiących zabytki ruchome, a do zasiedzenia – wobec spełnienia warunków formalnych – doszło jeszcze w 1994 r. Odwołując się do art. 174 § 1 k.c.<sup>1</sup>, wskazano, iż posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze. Przy czym ustawodawca przesądził, iż zasiedzenie nie następuje w odniesieniu do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury, gdzie wyjątek ten (zawarty w § 2 powołanego przepisu) został wprowadzony dopiero w drodze nowelizacji przepisów k.c., która weszła w życie w dniu 21 czerwca 2015 r. i ujęta została w przepisach ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o rzeczach znalezionych<sup>2</sup>.

Słowem dodatkowo wyjaśnienia – uzasadniając wprowadzenie takiego rozwiązania – projektodawcy wskazali na szczególny charakter dóbr kultury, ich niepowtarzalność i wyjątkowość. Cechy te miały zatem przesądzać o konieczności wprowadzenia w odniesieniu do tej kategorii przedmiotów modyfikacji w stosunku do ogólnych reguł prawa prywatnego dotyczących obrotu rzeczami ruchomymi. Modyfikacja ta polegała właśnie na wzmocnieniu pozycji właściciela poprzez wyłączenie możliwości nabycia własności rzeczy wpisanej do rejestru zabytków

zarówno na podstawie umowy zawartej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania nią, jak i na niedopuszczalności nabycia tego prawa przez zasiedzenie.

Od rozstrzygnięcia sądu I instancji apelację wywiódł Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, działający w imieniu Skarbu Państwa, jako właściciele przedmiotowych zabytków. W ocenie odwołującego się brak było dopuszczalności nabycia własności rzeźb przez spółdzielnię jako podmiot nieuprawniony. Zakaz w tym zakresie wynikał bezpośrednio z przepisów ustawy z dnia 25 maja 2017 r. o restytucji narodowych dóbr kultury<sup>3</sup>.

Ze stanowiskiem Ministra nie zgodził się Sąd Okręgowy, działający jako sąd II instancji. W uzasadnieniu wydanego w sprawie orzeczenia podkreślono bowiem, że okoliczności sprawy wskazywały bezsprzecznie, iż do zasiedzenia jednak doszło.

## Skarga kasacyjna

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wywiódł uczestnik postępowania, tj. Skarb Państwa, w którego imieniu działali Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego i wojewoda.

## Stanowisko Sądu Najwyższego

Postanowieniem<sup>4</sup> wydanym w sprawie, Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. W ocenie Sądu Najwyższego w sprawie nie wystąpiło istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów. Nie

można było uznać również wniesionej skargi za oczywiście uzasadnioną.

Jak określił to SN, tylko na tych przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Powyższe wynika z konstrukcji samej skargi kasacyjnej, która została ukształtowana w przepisach k.p.c.<sup>5</sup> jako nadzwyczajny środek zaskarżenia, nakierowany na ochronę interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa, jednolitości orzecznictwa oraz prawidłowej wykładni, a także w celu usunięcia z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych, a nie jako ogólnie dostępny środek zaskarżenia orzeczeń umożliwiający rozpoznanie sprawy w kolejnej instancji sądowej<sup>6</sup>.

Choć wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżący oparł na przesłance uregulowanej w art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt 4 k.p.c., a więc wskazał, jakoby wniesiona skarga kasacyjna była oczywiście uzasadniona, to jednak przesłanka ta nie została spełniona.

Jak zauważył Sąd Najwyższy, oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na przesłance oczywistej jej zasadności oznacza – zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie – że skarżący musi przedstawić dokładny wywód, na czym (jego zdaniem) polega oczywista zasadność skargi w danej sprawie z przytoczeniem przepisów, których naruszenie ją spowodowało, oraz argumentację wskazującą na to, dlaczego opisane naruszenie doprowadziło do wydania oczywiście nieprawidłowego orzeczenia.

Innymi słowy, skoro przesłanką wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania jest twierdzenie skarżącego, że skarga jest oczywiście uzasadniona, to powinien on w uzasadnieniu wniosku zawrzeć wywód prawny wskazujący, w czym wyraża się ta „oczywistość” i przedstawić argumenty na poparcie tego twierdzenia.

Sąd Najwyższy zauważył, iż w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej wskazano, że oczywista wadliwość zaskarżonego orzeczenia wyrażała się w przyjęciu braku ustawowego zakazu nabycia prawa własności rzeźb wpisanych do rejestru zabytków przez zasiedzenie. Jak wyjaśnił skarżący Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, zakaz taki jednak istnieje i wynika wprost z Ustawy. Zgodnie z jej art. 46, własność narodowego dobra kultury Rzeczypospolitej Polskiej należącego do zbiorów publicznych nie może być nabyta od osoby nieuprawnionej do rozporządzania nim ani przez zasiedzenie.

Stanowiska tego – jak wyjaśnił to SN – nie można było jednak podzielić. Szczegółowa analiza skargi kasacyjnej i jej podstaw nie prowadziła bowiem do wniosku, że była ona oczywiście uzasadniona. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa materialnego, w konfrontacji z treścią uzasadnienia zaskarżonego wyroku i przyjętego kierunku rozstrzygnięcia sprawy świadczyły jedynie o polemicznym charakterze stanowiska zaprezentowanego przez skarżącego. Odnośnie do argumentacji podniesionej w skardze kasacyjnej, a odnoszącej się do ustawowego zakazu zasiedzenia zabytków wynikającego z powołanej wyżej ustawy, podkreślenia wymagało, iż zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym w sprawie tak przez sąd I, jak i II instancji, spółdzielnia mieszkaniowa nabyła przez zasiedzenie prawo własności 18 rzeźb jeszcze w 1994 r., tymczasem powołana przez skarżącego ustawa (wprowadzająca zakaz nabywania dóbr kultury RP należących do zbiorów publicznych w drodze zasiedzenia) weszła w życie ponad 23 lata po zasiedzeniu już przez wnioskodawcę przedmiotowych rzeźb, a zatem regulacja w niej wyrażona nie mogła znaleźć zastosowania do zasiedzenia, które miało miejsce jeszcze w 1994 r.

Powyższe pozostaje jednocześnie w zgodzie ze stanowiskiem wyrażanym wielokrotnie przez Sąd Najwyższy, a które zakłada, że zasada nieretroakcji, tj. zasada *lex retro non agit*, wyrażona w art. 3 k.c., oznacza, że nowego prawa nie stosuje się do oceny zdarzeń prawnych i ich skutków, jeżeli miały miejsce i skończyły się przed jego wejściem w życie. Wyjątek od tej zasady musi wynikać z wyraźnego brzmienia nowego prawa lub – jak stanowi powołany przepis – z jego celu<sup>7</sup>.

Dla porządku Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zasada nieretroakcji skutkuje koniecznością zastosowania do zdarzeń prawnych tych przepisów prawa, które obowiązują w chwili ich zaistnienia, a ewentualne zmiany normatywne nie wpływają na ocenę prawną tych zdarzeń. Stąd też, wobec nieuregulowania w powołanej Ustawie kwestii wyjątku od zasady nieretroakcji, niedopuszczalne było dokonywanie oceny prawnej zasiedzenia przez spółdzielnię mieszkaniową przedmiotowych rzeźb przez pryzmat zakazu wyrażonego w tej Ustawie.

**Agnieszka Żelazna**

Radca prawny, LexCertus Kancelaria Radcy Prawnego

Agnieszka Żelazna  
zelazna@lexcertus.pl

Przypisy: dostępne w redakcji.

# Świadectwo charakterystyki energetycznej

**Dla jakich budynków wymagane jest świadectwo charakterystyki energetycznej i co ile lat należy je aktualizować?**

## Co radzi ekspert?

Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 497 ze zm.; dalej: „ustawa”) właściciel lub zarządca budynku lub części budynku, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub najemca – w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 3 ustawy – zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku:

- ▶ zbywanego na podstawie umowy sprzedaży,
- ▶ zbywanego na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- ▶ wynajmowanego.

Przy czym „budynek” jest definiowany w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) jako obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Z kolei przez „części budynku” na potrzeby stosowania ustawy należy rozumieć zespół pomieszczeń w budynku o jednokowym przeznaczeniu, przewidzianych do odrębnego użytkowania, w szczególności lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku.

Również właściciel lub zarządca budynku, którego powierzchnia użytkowa zajmowana przez organy wymiaru sprawiedliwości, prokuraturę oraz organy administracji publicznej przekracza 250 m<sup>2</sup> i w którym dokonywana jest obsługa interesantów, zobowiązany jest zapewnić sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla tego budynku.

Zgodnie jednakże z art. 3 ust. 4 ustawy **obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku nie dotyczy budynku:**

- ▶ podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ▶ używanego jako miejsce kultu i do działalności religijnej,
- ▶ przemysłowego oraz gospodarczego niewyposażonych w instalacje zużywające energię, z wyłączeniem instalacji oświetlenia wbudowanego,
- ▶ mieszkalnego, przeznaczonego do użytkowania nie dłużej niż 4 miesiące w roku,
- ▶ wolnostojącego o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>,

a ponadto **gospodarstw rolnych** o wskaźniku EP określającym roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną, nie wyższym niż 50 kWh/(m<sup>2</sup>·rok).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy **świadectwo charakterystyki energetycznej jest ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia**. Jednocześnie jednak ustawodawca przewidział, że świadectwo to utraci ważność przed upływem terminu, o którym mowa wyżej, jeżeli w wyniku przeprowadzonych robót budowlano-instalacyjnych ulegnie zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub części budynku.

Jak wyjaśnia się to w doktrynie, utrata ważności następuje z mocy prawa i nie może być odsunięta w czasie przez jakąkolwiek czynność ani zdarzenie prawne. W szczególności nie istnieje możliwość przedłużenia ważności gotowego świadectwa poprzez potwierdzenie jego aktualności. Dziesięcioletni termin ważności świadectwa charakterystyki energetycznej rozpoczyna swój bieg od momentu jego sporządzenia. Nie ma dla biegu tego terminu znaczenia data przekazania świadectwa właścicielowi, zarządcy czy też najemcy budynku lub jego części ani data umieszczenia kopii świadectwa w widocznym miejscu w budynku. Po upływie okresu ważności należy zatem sporządzić nowe świadectwo.

# Aktualizacja instrukcji bezpieczeństwa pożarowego

Niedawno przejeżdżaliśmy wspólną mieszkaniową, która składa się z samych lokali usługowych. W przekazanych dokumentach była instrukcja bezpieczeństwa pożarowego ze stycznia 2013 roku. Czy wymagana jest aktualizacja tej instrukcji? Jeśli tak, to jak często trzeba ją aktualizować?

## Co radzi ekspert?

Stosownie do § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r., Nr 109, poz. 719; dalej: „rozporządzenie”) właściciele, zarządcy lub użytkownicy obiektów bądź ich części stanowiących odrębne strefy pożarowe, przeznaczonych do wykonywania funkcji użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych, magazynowych oraz inwentarskich, zapewniają i wdrażają **instrukcję bezpieczeństwa pożarowego**, zawierającą:

- ▶ warunki ochrony przeciwpożarowej wynikające z przeznaczenia, sposobu użytkowania, prowadzonego procesu technologicznego, magazynowania (składowania) i warunków technicznych obiektu, w tym zagrożenia wybuchem;
- ▶ określenie wyposażenia w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice oraz sposobów poddawania ich przeglądowi technicznemu i czynnościom konserwacyjnym;
- ▶ sposoby postępowania na wypadek pożaru i innego zagrożenia;
- ▶ sposoby zabezpieczenia prac niebezpiecznych pod względem pożarowym, jeżeli takie prace są przewidywane;
- ▶ warunki i organizację ewakuacji ludzi oraz praktyczne sposoby ich sprawdzania;
- ▶ sposoby zapoznania użytkowników obiektu, w tym zatrudnionych pracowników, z przepisami przeciwpożarowymi oraz treścią przedmiotowej instrukcji;
- ▶ zadania i obowiązki w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla osób będących ich stałymi użytkownikami;
- ▶ plany obiektów, obejmujące także ich usytuowanie, oraz terenu przyległego, z uwzględnieniem graficznych danych dotyczących w szczególności:
  - a) powierzchni, wysokości i liczby kondygnacji budynku,
  - b) odległości od obiektów sąsiadujących,

- c) parametrów pożarowych występujących substancji palnych,
  - d) występującej gęstości obciążenia ogniowego w strefie pożarowej lub w strefach pożarowych,
  - e) kategorii zagrożenia ludzi, przewidywanej liczby osób na każdej kondygnacji i w poszczególnych pomieszczeniach,
  - f) lokalizacji pomieszczeń i przestrzeni zewnętrznych zaklasyfikowanych jako strefy zagrożenia wybuchem,
  - g) podziału obiektu na strefy pożarowe,
  - h) warunków ewakuacji, ze wskazaniem kierunków i wyjść ewakuacyjnych,
  - i) miejsc usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, kurków głównych instalacji gazowej, materiałów niebezpiecznych pożarowo oraz miejsc usytuowania elementów sterujących urządzeniami przeciwpożarowymi,
  - j) wskazania dojeżdżać do dźwigów dla ekip ratowniczych,
  - k) hydrantów zewnętrznych oraz innych źródeł wody do celów przeciwpożarowych,
  - l) dróg pożarowych i innych dróg dojazdowych, z zaznaczeniem wjazdów na teren ogrodzony;
- ▶ wskazanie osób lub podmiotów opracowujących instrukcję.

Instrukcja **bezpieczeństwa pożarowego** może stanowić przy tym:

- ▶ w obiektach produkcyjnych, magazynowych i inwentarskich – **część instrukcji technologiczno-ruchowej**,
- ▶ w obiektach znajdujących się na terenach zamkniętych, służących obronności państwa, oraz obiektach zlokalizowanych na terenach zakładów karnych i aresztów śledczych – **część planu ochrony lub działań ratowniczych**.

Co istotne, zgodnie z § 6 ust. 7 rozporządzenia **instrukcja bezpieczeństwa pożarowego jest poddawana okresowej aktualizacji, co najmniej raz na 2 lata**,

a także po takich zmianach sposobu użytkowania obiektu lub procesu technologicznego, które wpływają na zmianę warunków ochrony przeciwpożarowej. Instrukcja ta powinna się przy tym znajdować w miejscach dostępnych dla ekip ratowniczych.

### ► UWAGA!

Co istotne, zgodnie z § 6 ust. 7 rozporządzenia instrukcja bezpieczeństwa pożarowego jest poddawana okresowej aktualizacji, co najmniej raz na 2 lata, a także po takich zmianach sposobu użytkowania obiektu lub procesu technologicznego, które wpływają na zmianę warunków ochrony przeciwpożarowej.

Rozporządzenie wskazuje jednocześnie, iż instrukcja bezpieczeństwa pożarowego **nie jest wymagana** dla obiektów lub ich części, o których mowa w § 6 ust. 1 rozporządzenia (a wymienionych wyżej), jeżeli nie występuje w nich strefa zagrożenia wybuchem, a ponadto:

- kubatura brutto budynku lub jego części stanowiącej odrębną strefę pożarową nie przekracza 1000 m<sup>3</sup>, z zastrzeżeniem punktu poniższego;
- kubatura brutto budynku inwentarskiego nie przekracza 1500 m<sup>3</sup>;
- powierzchnia strefy pożarowej obiektu innego niż budynek nie przekracza 1000 m<sup>2</sup>.

Przewidziano jednocześnie, iż w stosunku do obiektów wzniesionych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, tj. przed dniem 30 czerwca 2010 r., wymagania określone w § 6 ust. 1 pkt 7 i 8 oraz ust. 2 i 3 rozporządzenia (a dotyczące m.in. uwzględnienia w instrukcji: zadań i obowiązków w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla osób będących ich stałymi użytkownikami, planów obiektów, obejmujących także ich usytuowanie, oraz terenu przyległego, z uwzględnieniem graficznych danych) powinny zostać spełnione podczas okresowej aktualizacji instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, o której mowa z kolei w § 6 ust. 7 rozporządzenia.

## Złożenie oświadczenia odbiorcy ciepła

**Deweloper niebawem odda do użytkowania dwa budynki i zostanie zawiązana wspólnota mieszkaniowa (prawdopodobnie w grudniu 2022 r.), która będzie składała się z dwóch bloków. Jeden blok ma już podpisaną umowę z PEC-em, natomiast drugi jeszcze nie.**

**Pytanie brzmi: czy deweloper ma składać oświadczenie odbiorcy ciepła, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw?**

### Co radzi ekspert?

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. z 2022 r., poz. 1967; dalej: „ustawa”) **średnią cenę wytwarzania ciepła z rekompensatą ustala się m.in. dla:**

- gospodarstw domowych;
- **wspólnot mieszkaniowych albo spółdzielni mieszkaniowych, które są uprawnione lub zobowiązane**

**do zapewnienia ciepła w:**

- a) lokalach mieszkalnych na potrzeby zużycia przez gospodarstwa domowe
- albo
- b) lokalach podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy, w zakresie, w jakim podmioty te zużywają ciepło na potrzeby określone w tych przepisach.

W celu umożliwienia stosowania średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą ustawa przewiduje obowiązek złożenia przez uprawnione podmioty do sprzedawcy ciepła oświadczenia. Tak też, jeżeli odbiorcą jest wspólnota lub spółdzielnia mieszkaniowa, składa ona sprzedawcy ciepła (tj. przedsiębiorstwu energetycznemu zajmującemu się bezpośrednio sprzedażą wytworzonego ciepła lub przedsiębiorstwu energetycznemu wykonującemu dzia-



łałość gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem) oświadczenie na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy.

Wyżej przytoczone regulacje nie znajdują przy tym zastosowania do okoliczności podanych w zapytaniu, z tego względu, że brak jest spełnienia warunku określonego w art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy, zgodnie z którym **średnią cenę wytwarzania ciepła z rekompensatą ustala się m.in. dla wspólnot mieszkaniowych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048)**. Przypomnieć należy zatem w tym miejscu, iż zgodnie z powołanym wyżej przepisem ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. **Z powstaniem (z mocy prawa) wspólnoty mieszkaniowej będziemy mieli zatem do czynienia dopiero z chwilą przeniesienia przez dotychczasowego właściciela nieruchomości (dewelopera) na osobę trzecią prawa własności pierwszego z lokali**, gdyż z tą chwilą dojdzie dopiero do powstania współwłasności nieruchomości wspólnej (*vide*: uchw. SN z dnia 9 czerwca 2005 r., III CZP 33/05).

Jak wynika z powyższego, wobec braku powstania aktualnie wspólnoty mieszkaniowej na deweloperze nie ciąży obowiązek określony m.in. w art. 5 ust. 1 ustawy, tj. obowiązek w zakresie złożenia oświadczenia dla potrzeb stosowania średniej ceny wytwarzania ciepła. Podkreślić jednakże należy, iż wraz z zawiązaniem wspólnoty mieszkaniowej, w okresie stosowania średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą określonego w ustawie, tj. w okresie przypadającym **od 1 października 2022 r. do 30 kwietnia 2023 r.**, oświadczenie, o którym mowa wyżej, wspólnota winna złożyć już sama – w terminie 21 dni od dnia nabycia uprawnienia do stosowania wobec niej średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą.

### ► UWAGA!

Jak wynika z powyższego, wobec braku powstania aktualnie wspólnoty mieszkaniowej na deweloperze nie ciąży obowiązek określony m.in. w art. 5 ust. 1 ustawy, tj. obowiązek w zakresie złożenia oświadczenia dla potrzeb stosowania średniej ceny wytwarzania ciepła.

W imieniu wspólnoty mieszkaniowej przedmiotowe oświadczenie zobowiązane będą z kolei złożyć osoby uprawnione do jej reprezentowania, podpisując oświadczenie własnoręcznie, kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym. Podkreślenia przy tym wymaga, iż osoba działa-

jąca w imieniu i na rzecz wspólnoty, która mimo ciężącego na niej obowiązku nie złoży przedmiotowego oświadczenia albo w oświadczeniu tym określi szacowaną ilość ciepła, która będzie zużywana w sposób rażąco sprzeczny z zasadami określonymi w ustawie, **ponosić będzie na zasadzie winy odpowiedzialność wobec mieszkańców lokali w danej wspólnocie do kwoty stanowiącej iloczyn różnicy średniej ceny wytwarzania ciepła i średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą oraz ilości ciepła dostarczonego na potrzeby lokali we wspólnocie**.

### ► UWAGA!

Osoba działająca w imieniu i na rzecz wspólnoty, która mimo ciężącego na niej obowiązku nie złoży przedmiotowego oświadczenia albo w oświadczeniu tym określi szacowaną ilość ciepła, która będzie zużywana w sposób rażąco sprzeczny z zasadami określonymi w ustawie, ponosić będzie na zasadzie winy odpowiedzialność wobec mieszkańców lokali w danej wspólnocie do kwoty stanowiącej iloczyn różnicy średniej ceny wytwarzania ciepła i średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą oraz ilości ciepła dostarczonego na potrzeby lokali we wspólnocie.

Zgodnie zaś z art. 36 ust. 1 ustawy spenalizowano również odpowiedzialność osób, które nie dopełniły obowiązku złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy, w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Osoba taka podlega wobec tego również karze grzywny od 500 do 50 000 zł. W przypadku ukarania osoby, która nie dopełniła obowiązku złożenia oświadczenia w imieniu i na rzecz wspólnoty, sąd może także orzec zakaz zajmowania stanowiska członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Co istotne – stosownie do art. 53 ust. 3 ustawy – **niezłożenie przez wspólnotę mieszkaniową oświadczenia w terminie określonym w ustawie uprawnia sprzedawcę ciepła do niestosowania wobec tych odbiorców średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą, o której mowa w art. 3 ust. 3 ustawy**. Z kolei złożenie przedmiotowego oświadczenia po upływie terminu zobowiązuje sprzedawcę ciepła do stosowania wobec wspólnoty średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą ze skutkiem dopiero od miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono oświadczenie.

**Agnieszka Żelazna**

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

Nasze czasopismo to jedyny na rynku miesięcznik, w którym znajdziesz odpowiedzi na wszystkie pytania z zakresu m.in. ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawa spółdzielczego i przepisów finansowo-księgowych.

11

numerów w roku

50

stron

236

numerów  
archiwalnych

## Stałe, eksperckie działy

- Finanse
- Bezpieczeństwo budynku
- Aktualności
- Orzecznictwo





16 lat  
doświadczenia

### W czym możemy Ci pomóc?

- przeglądy okresowe stanu technicznego budynków
- przeglądy stanu technicznego budynków w okresie gwarancji i rękojmi
- opinie i ekspertyzy techniczne
- projekty wielobranżowe
- prace projektowe przy budynkach zabytkowych
- inwentaryzacje lokali i budynków
- przygotowanie i weryfikacja kosztorysów (wycena prac remontowych)
- analizy formalno-prawne nieruchomości
- reprezentacja przed organami administracji architektoniczno-budowlanej, nadzoru budowlanego



**Profesjonalna pomoc**  
na każdym etapie procesu  
inwestycyjnego



**Doświadczony zespół**  
z wymaganymi uprawnieniami  
i wykształceniem



**Indywidualne podejście**  
do każdego Klienta

### Masz pytania?

telefon: +48 58 888 28 08, +48 885 60 80 50

al. Zwycięstwa 94, 81-451 Gdynia

email: [biuro@adnil.pl](mailto:biuro@adnil.pl)

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



# POLSKI PRODUCENT SIŁOWNI ZEWNĘTRZNYCH



**Kompleksowe realizacje  
na terenie całego kraju**

[www.trainer.net.pl](http://www.trainer.net.pl)



**TRAINER**



**siłownie  
zewewnętrzne**

52 323 07 12

607 764 394

607 766 301

[trainer@trainer.net.pl](mailto:trainer@trainer.net.pl)