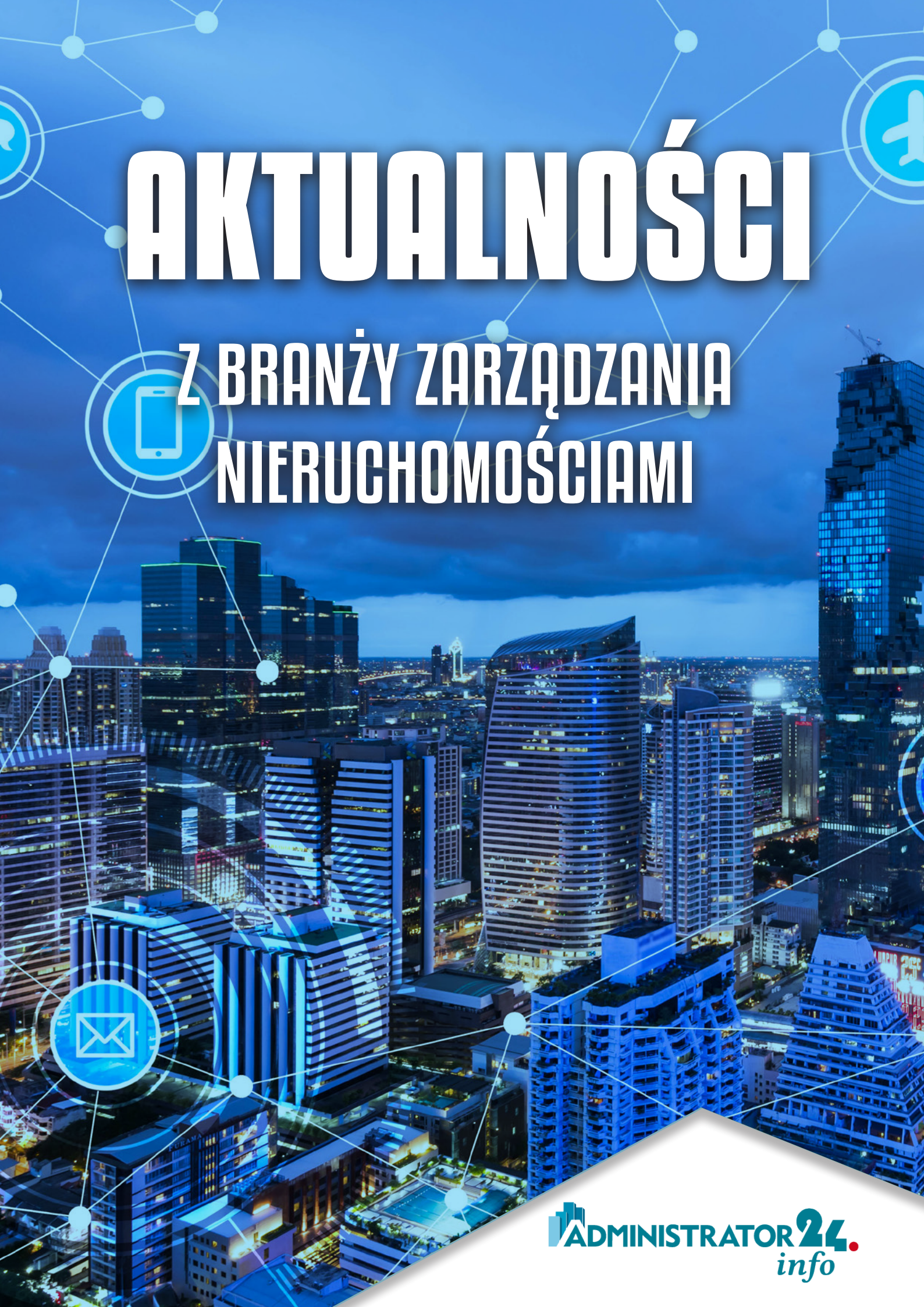
AKTUALNOŚCI

Z BRANŻY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI



ADMINISTRATOR24.info

Wspieramy termomodernizacje na Podlasiu



BGK BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO

Fundusze Europejskie

Pożyczka na termomodernizację budynków wielorodzinnych

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) oferuje preferencyjne pożyczki na kompleksową termomodernizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych (należących np. do spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, towarzystw budownictwa społecznego) w tym budynków komunalnych, mające na celu poprawę efektywności energetycznej i obniżenie kosztów eksploatacji.

Kto może skorzystać?

- Spółdzielnie mieszkaniowe
- Wspólnoty mieszkaniowe
- Jednostki samorządu terytorialnego
- Towarzystwa budownictwa społecznego

Przeznaczenie środków:

W ramach pożyczki możliwe będzie m.in.:

- ocieplenie obiektu,
- wymiana stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych,
- wymiana oświetlenia na energooszczędne,
- przebudowa / modernizacja systemów grzewczych (w tym wymiana i przyłączenie źródeł ciepła, podłączenie do sieci ciepłowniczej),
- przebudowa/modernizacja systemów wentylacji i klimatyzacji, instalacja systemów chłodzących,
- wykorzystanie inteligentnych systemów monitorowania i zarządzania energią,
- budowa lub modernizacja wewnętrznych instalacji odbiorczych,
- instalacja OZE tylko na potrzeby użytkowe budynku (moc instalacji OZE powinna odpowiadać zapotrzebowaniu na energię elektryczną/cieplną budynku).

Korzyści z pożyczki:

Wysoka kwota finansowania:
do 3,5 mln zł

Długi okres spłaty:
do 15 lat

Preferencyjne oprocentowanie:
1,5% w skali roku

Karencja w spłacie:
12 miesięcy

Umorzenie **do 50%** dla budynków komunalnych

Więcej informacji na

www.bgk.pl/podlaskie-pozyczki

Projekt dofinansowany przez Unię Europejską. Przyznanie pożyczki uzależnione jest od pozytywnej analizy zdolności kredytowej oraz wymaganych zabezpieczeń. Szczegóły na stronie internetowej. Niniejszy materiał nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego.

Fundusze Europejskie dla Podlaskiego | Rzeczpospolita Polska | Dofinansowane przez Unię Europejską | Podlaskie

Spis treści

Podatek katastralny w Polsce: zmiana systemu opodatkowania nieruchomości	6
Ile podatku trzeba zapłacić za monitoring?	6
Nowy program rządowy: „Klucz do mieszkania”	12
Nowe przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych ułatwią życie mieszkańcom	13
Projekt nowelizacji ustawy o własności lokali – prace na finiszu	14
Reforma planistyczna: plany ogólne w gminach i ryzyko dla właścicieli działek	19
Nowe przepisy i obowiązki władających obiektem dotyczące walki z czadem	21
Regulamin porządku domowego	24

Patroni

Redakcja

Teksty pochodzą z czasopisma „Administrator i Menedżer Nieruchomości” oraz z portalu administrator24.info

Oprac. merytoryczne: Seweryn Chwałek, Paweł Puch, Eugenia Śleszyńska oraz redakcja.

Oprac. redakcyjne: Natalia Klepacka

Oprac. graficzne: Łukasz Gawroński

Reklama: Agnieszka Piksa, 606 25 25 96, apiksa@medium.media.pl

Podatek katastralny w Polsce: zmiana systemu opodatkowania nieruchomości

Redakcja

Zgodnie z najnowszymi rekomendacjami Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) w Polsce powinien zostać wprowadzony nowy podatek od nieruchomości tzw. podatek katastralny. Mimo że temat nie jest przesądzony, wzbudza wiele kontrowersji.

Na czym ma polegać zmiana opodatkowania nieruchomości?

W obecnym systemie podstawę opodatkowania stanowi powierzchnia użytkowa w przypadku budynków oraz powierzchnia w przypadku gruntów. OECD zaleca przejście na system opodatkowania nieruchomości, który będzie opierał się na jej wartości rynkowej, tak jak jest to regulowane w większości państw członkowskich.

Zdaniem OECD obecny system nie odzwierciedla faktycznej wartości danej nieruchomości, ponieważ poza powierzchnią nie uwzględnia innych czynników, takich jak lokalizacja czy zdolność podatkowa jej właścicieli.

W jaki sposób nalicza się podatek katastralny?

Podatek katastralny naliczany jest procentowo od wartości danej nieruchomości. Wysokość podatku zwykle waha się pomiędzy 1—2% wartości nieruchomości i płaci się go raz w roku. Przyjmując, że podatek w Polsce byłby na poziomie 1%, to właściciel mieszkania wartego 600 tys. zł., zapłaciłby 6 tys. zł. podatku.

Jakie konsekwencje niesie za sobą zmiana opodatkowania nieruchomości?

Zwolennicy takiego rozwiązania wskazują na zasilenie budżetu państwa oraz uporządkowanie rynku mieszkaniowego. Przeciwnicy z kolei wskazują na znaczne obciążenie finansowe, w szczególności osób mniej zamożnych i osób starszych. Wzrost wielkości podatku może również doprowadzić do zahamowania inwestycji na rynku nieruchomości.

Niemniej zmiana systemu opodatkowania wymaga gruntownego przygotowania — uporządkowania ewidencji gruntów i budynków oraz usprawnienia przepływu danych. To oznacza, że wprowadzenie nowego systemu opodatkowania wymaga znacznego nakładu czasu i pieniędzy.

Źródło: forsal.pl/www.portalsamorzadowy.pl

Ile podatku trzeba zapłacić za monitoring?

Redakcja

Jakie znaczenie ma kamera monitorująca w kwestii podatku od nieruchomości? Po nowelizacji przepisów obowiązujących od 2025 roku pojawiają się wątpliwości. Kto i ile musi zapłacić za podatek od nieruchomości od monitoringu?

Nowelizacja ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązująca od 1 stycznia 2025 roku, miała przede wszystkim rozwiać wiele wątpliwości, przez lata narastających wokół opodatkowania budowli podatkiem od nieruchomości.

Głośno było o kwestii opodatkowania ogrodzeń, wokół którego powstało tyle wątpliwości, że Ministerstwo Finansów opublikowało wreszcie oświadczenie. Wskazało w nim, że „Budowle związane z działalnością inną niż działalność gospodarcza, np. z działal-

nością leśną, także tą prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Lasy Państwowe, nie podlegały podatkowi od nieruchomości, zarówno w stanie prawnym obowiązującym do końca 2024 r., jak i obecnie". Nieopodatkowane podatkiem od nieruchomości pozostają również ogrodzenia budynku mieszkalnego, którego część zajęta jest przez osobę prywatną na prowadzenie biura rachunkowego lub gabinetu stomatologicznego. Zajęcie części budynku mieszkalnego na cele działalności gospodarczej nie pozbawia budynku charakteru mieszkalnego, a budynki mieszkalne ustawa jednoznacznie wyłącza z kategorii obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W tym zakresie stan prawny także nie uległ zmianie".

Czy urządzenie monitorujące jest budowlą w rozumieniu podatku od nieruchomości?

Kolejnym problemem, z którym zderzyli się podatnicy i organy podatkowe jest monitoring. Czy nowa definicja budowli sprawia, że trzeba zapłacić podatek od zainstalowanych kamer?

Od 1 stycznia 2025 r. budowla na gruncie podatku od nieruchomości to:

1. obiekt niebędący budynkiem, wymieniony w załączniku nr 4 do ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,

2. elektrownia wiatrowa, elektrownia jądrowa i elektrownia fotowoltaiczna, biogazownia, biogazownia rolnicza, magazyn energii, kocioł, piec przemysłowy, kolej linowa, wyciąg narciarski oraz skocznia, w części niebędącej budynkiem – wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,

3. urządzenie budowlane – przyłącze oraz urządzenie instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenie techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,

4. urządzenie techniczne inne niż wymienione w lit. a–c – wyłącznie w zakresie jego części budowlanych,

5. fundamenty pod maszyny oraz pod urządzenia techniczne, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową
   – wzniesione w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie.

Wątpliwości budzi wspomniane urządzenia techniczne, którymi są m.in. kamery monitoringu. Dość istotne jest, że ustawodawca wyraźnie wskazał, iż podlegają one opodatkowaniu wyłącznie w zakresie części budowlanych. To oznacza, że aby kamery podlegały opodatkowaniu jako budowle, musiałyby zostać zamontowane na obiektach, które stanowiłyby ich część budowlaną. Nie będą natomiast podlegały opodatkowaniu kamery zamontowane np. na budynku.

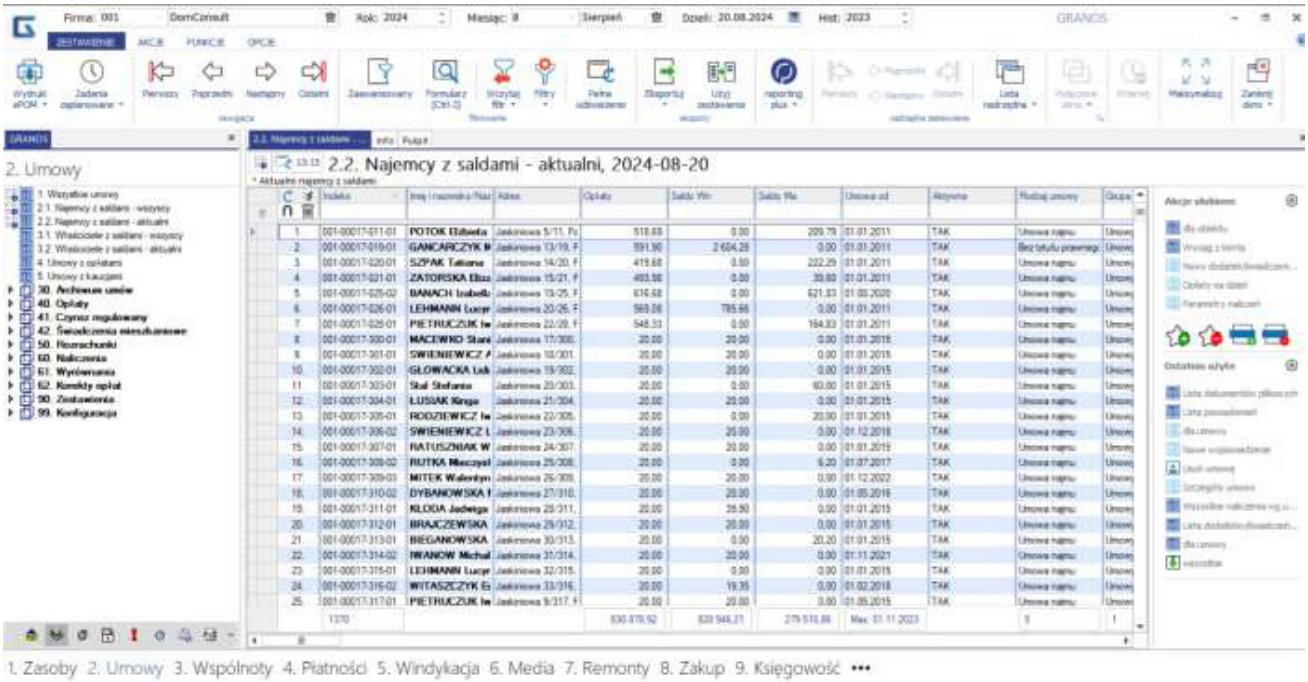
Dodatkowo trzeba pamiętać, że nawet gdyby z uwagi na sposób zamontowania systemu monitoringu miało dojść do jego opodatkowania jako budowli, to na gruncie przepisów w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2025 r. nadal z art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jasno wynika, że opodatkowaniu podlegają budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Jeżeli więc system monitoringu byłby zamontowany np. na prywatnej posesji, to nie będzie on podlegał opodatkowaniu nawet wówczas, gdy będzie posiadał części budowlane.

Źródło: forsal.pl

DomConsult

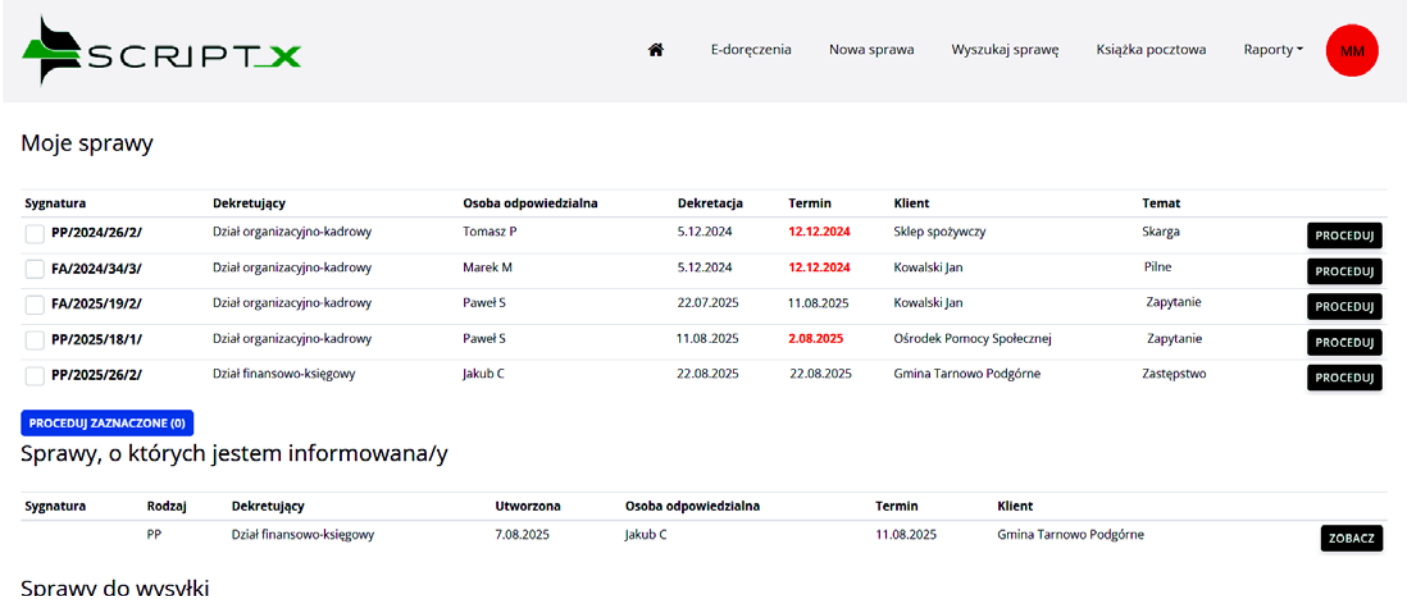
DomConsult
Aleje Solidarności 46
61-696 Poznań
e-mail: sprzedaz@domconsult.com
tel. 61 849-73-17, 61 849-70-80
www.domconsult.com

Nazwa produktu	**GRANOS – zintegrowany system informatyczny wspomagający zarządzanie przedsiębiorstwem**
Opis produktu	Wielomodułowe narzędzie informatyczne, kompleksowo wspomagające zarządzanie nieruchomościami i obsługę zasobu lokalowego każdej wielkości, o dowolnym typie własności. Moduły i funkcje dostępne również na urządzeniach mobilnych i przez internet, skutecznie wspierają zarówno pracę zarządców, jak i dwustronną komunikację z mieszkańcami.
Grupa odbiorców produktu	Zarządcy nieruchomości każdego typu.

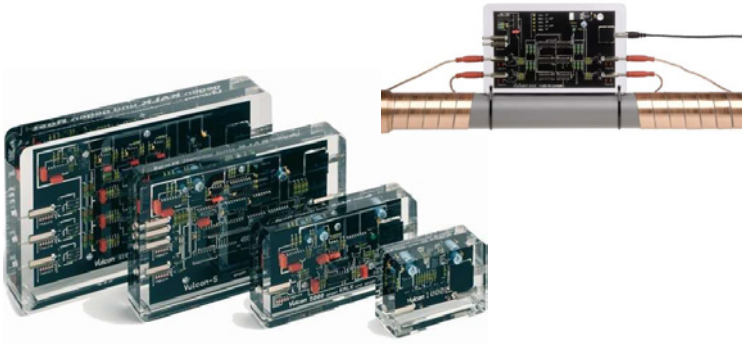


Script-X
ul. Janowska 13
61-321 Poznań
e-mail: biuro@script-x.pl
tel. 604-724-894, 662-549-682
www.script-x.pl

Nazwa produktu	**SCRIPT-X**
Opis produktu	**System Script-X to odpowiedź na potrzeby, oczekiwania, a coraz częściej wymóg formalny posiadania przez firmy informatycznego wsparcia obsługi dokumentów oraz związanych z nimi spraw. Jednym z podstawowych założeń twórców aplikacji było zaoferowanie użytkownikom produktu możliwie kompleksowo wspomagającego elektroniczny obieg dokumentów, z drugiej intuicyjnego – wręcz prostego w obsłudze, co przekłada się na ograniczenie problemów z jego wdrożeniem oraz bieżącą pracą.** System **Script-x** wspomagający elektroniczny obieg dokumentów w przedsiębiorstwie w odczuwalny i ewidentny sposób przyczynia się do optymalizacji i przyspieszenia realizacji procesów biznesowych w firmie, usprawnienia komunikacji i wymiany informacji między jednostkami organizacyjnymi i ich pracownikami, a dzięki prostemu, autoryzowanemu dostępowi do wyników pracy innych i możliwości delegowania spraw, zwiększenia efektywności funkcjonowania całej organizacji i prowadzonej przez nią działalności. Możliwość kompleksowego wspomagania całości korespondencji: przychodzącej, wychodzącej oraz wewnętrznej, przekłada się na poziom jakości obsługi klienta – głównie przez poprawę zdolności reagowania w odpowiednim czasie, mając przy tym dostęp do pełnej wiedzy na temat załatwianej sprawy. Mechanizm uprawnień w aplikacji stworzony został z myślą o dopasowaniu profilu każdego z użytkowników do pełnionej przez niego jego roli w organizacji oraz związanego z tym poziomu dostępu do zasobów firmy i związanych z nimi informacji oraz danych.
Grupa odbiorców produktu	Zarządcy nieruchomości dowolnego typu, przedsiębiorstwa komunalne oraz inne.



Agencja Handlowa JAK
ul. Wolność 3a
01-018 Warszawa
www.vulcan.info.pl



Nazwa produktu	**VULCAN – elektroniczny system uzdatniania wody, bez użycia soli i innych środków chemicznych**
Opis produktu	**Technologia VULCAN – IMPULS** Elektroniczne impulsy emitowane przez urządzenie odbierają związkom wapnia zdolność przywierania do powierzchni. Osady z twardej wody są łatwo zmywalne z powierzchni, np. zlewu, kabiny prysznicowej czy wanny. VULCAN, co istotne, rozpuszcza także już istniejące w rurach pokłady kamienia, powodując oczyszczenie domowego system rur. Elektroniczne impulsy VULCAN-a generują ochronną warstwę węglanów, która zapobiega korozji wżerowej. Przyjazne dla środowiska, ekologiczne urządzenie VULCAN jest alternatywą dla chemicznych zmiękczaczy wody. Klasyczne zmiękczacze poprzez dodawanie soli zastępują cenne jony wapnia i magnezu jonami sodu, co drastycznie zwiększa ich zawartość w wodzie pitnej. Problemem jest też konieczność stałego kupowania tabletek solnych, pilnowania ich dokładnego dozowania, jak też konserwacja urządzenia. VULCAN jest urządzeniem bezobsługowym, nie zmienia składu wody, cenne dla człowieka minerały pozostają w wodzie. Korzyści, jakie daje VULCAN: • redukcja osadów w całej domowej instalacji sanitarnej, • ochrona przed osadami wymienników ciepła i grzałek, • mniej czasu i wysiłku na utrzymanie idealnej czystości kuchni i łazienki, • sprawniejsze działanie zmywarek i pralek, nawet bez dodawania środków chemicznych, • znaczne oszczędności środków piorących i czyszczących, • ważne dla życia minerały pozostają w wodzie w łatwo przyswajalnej postaci, Pomyśl: unikniesz kosztownego i rujnującego kuchnie i łazienki procesu wymiany rur w całym budynku. Ten niezwykle drogi, uciążliwy i męczący remont instalacji będzie konieczny, jeśli masz twardą wodę i nie zrobisz nic. Proces krystalizacji związków wapnia w Twoich rurach dzieje się cały czas i w końcu doprowadzi do katastrofy. Za cenę tego remontu można kupić kilkaset urządzeń VULCAN. Koszt tej inwestycji to tylko cena urządzenia, które konsumuje rocznie energię elektryczną za około 20 złotych. • Koszty instalacji? ZERO • Koszty przeglądów okresowych? ZERO • Koszty odczynników? ZERO • Koszty funkcjonowania? Do zaniedbania (ok. 20 zł rocznie). Gwarancja, pochodzenie, wiarygodność? 25 lat gwarancji. **Stać Cię na to, by nie mieć urządzenia VULCAN w Twoim domu?**
Grupa odbiorców produktu	Vulcan to rozwiązanie techniczne dla Państwa potrzeb, zarówno w zakresie przemysłowego, jak i prywatnego albo komercyjnego stosowania.

Nowy program rządowy: „Klucz do mieszkania”

Redakcja

Rząd ogłosił nowy program wsparcia mieszkalnictwa. Do głównych założeń strategii opracowanej w Ministerstwie Rozwoju i Technologii należy co najmniej 2,5-krotnie więcej środków dla gmin na mieszkalnictwo społeczne i komunalne, ograniczenie możliwości wsparcia zakupu mieszkań z rynku wtórnego i wprowadzenie instytucji inwestorów społecznych.

Nowa rządowa strategia rozwoju mieszkalnictwa „Klucz do mieszkania” opiera się na trzech głównych komponentach: wsparciu mieszkalnictwa komunalnego, społecznego i własnościowego.

Minister rozwoju i technologii Krzysztof Paszyk zaznaczył, że rząd zmienia filozofię rozwoju mieszkalnictwa w Polsce i zupełnie inaczej rozkłada akcenty niż do tej pory. Według nowych założeń najwięcej środków budżetowych przeznaczonych zostanie na te gałęzie mieszkalnictwa, które przysłużą się do zapewniania godnych warunków życia dla tych, którzy nie mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania na własność.

Mieszkalnictwo społeczno-komunalne wspierane przez państwo

Zapewnienie mieszkań dla osób w trudnej sytuacji finansowej oraz tych, którzy są na granicy zdolności kredytowej, to zadanie realizowane przez gminy, muszą być one jednak wspierane przez państwo. Aktualnie jednostki samorządu terytorialnego mogą ubiegać się o bezzwrotną dotację na budowę nowych mieszkań (lub remont pustostanów), która może wynieść nawet do 80 proc. wartości inwestycji. W 2024 roku w budżecie państwa przeznaczono na ten cel 1 mld zł.

Program „Klucz do mieszkania” zakłada sumę przynajmniej 2,5 mld zł w 2025 roku, co ma przełożyć się duży wzrost tego typu inwestycji w gminach. Dzięki temu może zostać sfinansowanych do 15 tys. mieszkań komunalnych oraz tych budowanych przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe i społeczne towarzystwa budownictwa społecznego. W kolejnych latach planowane jest wydatkowanie jeszcze wyższych kwot.

Co z mieszkalnictwem własnościowym?

Wielu Polaków wciąż zainteresowanych jest kupowaniem mieszkań lub domów jednorodzinnych na własność, ale ze względu na wysokie stopy procentowe kredytów hipotecznych, grupa ta jest obecnie dość ograniczona.

– Nie chcemy zostawić „na lodzie” tych, którzy ze względu na wysokie oprocentowanie kredytów są na granicy zdolności kredytowej. Zdecydowaliśmy się jednak tak zaadresować nasz program, by mogli z niego skorzystać najbardziej potrzebujący. Aby było to możliwe, wprowadziliśmy szereg zabezpieczeń, które wykluczą wszelkie nadużycia – dodaje minister Krzysztof Paszyk.

Program wsparcia zakupu mieszkań lub domów na własność – „Pierwsze klucze” – ma być przeznaczony wyłącznie dla osób, które nie miały i nie posiadają własnego mieszkania bądź domu. Będą one musiały również spełnić określone ustawą kryteria dochodowe. Założenia programu wykluczają zakup nieruchomości na rynku pierwotnym. Kto chce skorzystać z programu, musi kupić mieszkanie lub dom, oddane do użytku co najmniej 5 lat wcześniej, a dotychczasowy właściciel musi je posiadać od co najmniej 3 lat. Zakup od deweloperów lub tzw. flipperów będzie więc niemożliwy. W przypadku domów jednorodzinnych program „Pierwsze klucze” może też posłużyć do wsparcia finansowania budowy domu systemem gospodarczym. Wprowadzony ma zostać limit ceny metra kwadratowego – do 10 tys. zł (w przypadku Warszawy, Gdańska, Krakowa, Poznania i Wrocławia – do 11 tys. zł). Gminy będą miały także możliwość samodzielnego wyznaczania limitu cenowego.

Inwestycje społeczne

Kolejnym rozwiązaniem będą „Inwestycje Pierwsze klucze”. Realizować będą mogły je spółdzielnie mieszkaniowe, TBS-y i SIM-y. W tym przypadku – i jedynym – beneficjenci rządowego wsparcia będą mogli kupować nieruchomości na rynku pierwotnym. Cena tych mieszkań będzie przystępna – marża wyniesie maksymalnie 25 proc., a wybór nabywców dokonywany będzie wyłącznie spośród osób, które nie posiadają mieszkania, na przejrzystych i sprawiedliwych zasadach. Rozwiązanie

oparte jest o dotychczasowe doświadczenia współpracy z TBS-ami i spółdzielniami mieszkaniowymi, które wielokrotnie realizowały już inwestycje własnościowe.

Decydując się na sprzedaż mieszkań w ramach „Inwestycji Pierwsze klucze", inwestor będzie musiał wykazać się zrealizowaniem adekwatnej liczby innych inwestycji na tani wynajem (lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego). W zamian, przez 10 lat zyska prawo do zarządzania częścią wspólną powstałych wspólnot mieszkaniowych.

Działania uzupełniające dla pewnych grup społecznych

MRiT w ścisłej współpracy z innymi resortami zdecydowało się także na wprowadzenie do programu „Klucz do mieszkania" kilku rozwiązań, które mają za zadanie wspomóc seniorów, osoby niepełnosprawne i studentów – te grupy również często borykają się z problemami mieszkaniowymi. Osoby starsze będą miały pierwszeństwo w wynajmie mieszkań gminnych dostosowanych do ich potrzeb oraz możliwość wsparcia przeprowadzki z dotychczas zajmowanego lokalu do lokalu gminnego. Osoba starsza będzie mogła wydzierżawić swoje mieszkanie gminie, w zamian uzyskując możliwość wynajęcia dostosowanego do jej potrzeb mieszkania komunalnego. Proponowane są także rozwiązania wspierające budowę i remonty akademików. Kwota wsparcia wyniesie nawet 80 proc. kosztów inwestycji.

Źródło: gov.pl

Nowe przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych ułatwią życie mieszkańcom

Redakcja

Mieszkańcy będą mogli łatwiej dochodzić swoich praw po zmianach, które przygotował rząd. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakłada m.in. uproszczenie procesu przekształcania lokali we własność, nowe zasady dotyczące pełnomocników na walnych zgromadzeniach oraz ułatwienia w zarządzaniu garażami i zakupie przyległych działek.

Uproszczenie procesu przekształcenia lokali we własność

W założeniach przygotowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT) nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw wskazano, że zmieniony ma być przepis umożliwiający zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności spółdzielni.

Zaznaczono, że „projektowane przepisy precyzują katalog przypadków, w których postępowanie przekształceniowe przed sądem będzie się toczyło w trybie procesowym – jeżeli spółdzielnia uchyla się jedynie od złożenia oświadczenia woli oraz pozostałych sytuacji, w przypadku których postępowanie będzie się toczyło w trybie nieprocesowym".

Pełnomocnictwo na walnym zgromadzeniu

W projekcie ustawy przewiduje się także określenie katalogu osób, które będą mogły pełnić funkcję pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej podczas walnego zgromadzenia.

– *W celu wyeliminowania nieprawidłowości podczas udzielania pełnomocnictw osobom, które nie są powiązane z członkiem spółdzielni, proponuje się, aby pełnomocnikiem członka mogła być wyłącznie osoba bliska członka, (...) tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu* – poinformowało MRiT.

Zmiany przewidziane są też w tzw. specustawie covidowej, która wyeliminuje możliwość organizowania walnych

zgromadzeń spółdzielni z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Ma to zagwarantować możliwość udziału wszystkim członkom spółdzielni w stacjonarnym walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej.

Prostsze kupno sąsiednich działek przez wspólnotę

Projektowana nowelizacja przewiduje zmianę w ustawie o gospodarce nieruchomościami ułatwiającą wspólnotom mieszkaniowym kupno sąsiednich działek w celu dostosowania działki wspólnoty do wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

W założeniach wskazano, że „proponowana zmiana jednoznacznie wskaże, iż nabycie przyległej nieruchomości gruntowej następuje do majątku właścicieli lokali na podstawie roszczenia zgłoszonego przez zarząd/zarządcę wspólnoty, na podstawie uchwały o wyrażeniu zgody na nabycie działki oraz uchwały udzielającej zarządowi/zarządcy pełnomocnictwa w tej sprawie".

Autorzy projektu chcą umożliwić zarządcom spółdzielni skuteczne złożenie przed organem jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa wniosku o nabycie nieruchomości sąsiedniej w sytuacji, gdy grunt wspólnoty nie spełnia wymogów działki budowlanej: „jest wydzielony po obrysie budynku z pominięciem dróg dojazdowych oraz gruntu położonego pod urządzeniami technicznymi obsługującymi budynek, takimi jak hydrofory i kotłownie. Proponowana zmiana ma zatem umożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych".

Ułatwienia w zarządzaniu garażami

Nowelizacja przewiduje też zmianę w ustawie o własności lokali, wskazującą, że wspólnota mieszkaniowa jest ustawowym zarządcą wyodrębnionego lokalu garażowego wchodzącego w skład wspólnoty. Na tej podstawie wspólnota z mocy prawa i bez względu na przyjętą w niej formę zarządu będzie zarządzać garażem stanowiącym wyodrębniony lokal.

„Dla współwłaścicieli zastrzeżone będzie prawo podejmowania wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu garażem, np. uchwał w sprawie wysokości zaliczki na jego utrzymanie, przeprowadzenia remontu czy dokonania inwestycji" – wskazano w projekcie. Takie rozwiązanie ma zapewnić właściwe zarządzanie garażem, m.in. utrzymanie go w należytym stanie technicznym i użytkowym.

Źródło: portalsamorzadowy.pl

Projekt nowelizacji ustawy o własności lokali – prace na finiszu

Seweryn Chwałek

12 czerwca 2024 roku, podczas XIV Forum Zarządców Nieruchomości w Warszawie, odbyła się debata z okazji 30-lecia ustawy o własności lokali. Bardzo ciekawa dyskusja, w której miałem zaszczyt uczestniczyć, nie zakończyła się na szczęście tylko na konferencji, a przerodziła się w debatę środowiska zarządców na temat koniecznych zmian w ustawie o własności lokali po 30 latach jej funkcjonowania.

Debatę wzięła pod swoje skrzydła Sabina Augustynowicz – redaktor naczelna miesięcznika „Administrator i Menedżer Nieruchomości" oraz portalu www.administrator24.info, a obecna na konferencji senator Joanna Sekuła podjęła inicjatywę stworzenia senackiego zespołu ds. rozwoju rynku nieruchomości. Zespół został powołany już we wrześniu 2024 r. i rzeczywiście stał się forum bardzo aktywnych działań na rzecz, m.in. nowelizacji ustawy o własności lokali.

Przedstawiam poniżej podsumowanie pracy grupy zarządców współpracujących z zespołem senackim. Jest to projekt nowelizacji ustawy o własności lokali wraz z uzasadnieniem.

Ograniczenia techniczne powodują, iż podsumowanie jest skrótowe i zawiera najważniejsze – moim zdaniem – wątki propozycji nowelizacji ustawy.

Definicja legalnej wspólnoty mieszkaniowej, czyli art. 6 UWL

Rozpocznę od art. 6 ustawy, czyli definicji legalnej wspólnoty mieszkaniowej. Propozycja zmiany tego przepisu jest gruntowna i zasadnicza, a wynika z trzech dekad doświadczeń funkcjonowania instytucji wspólnoty mieszkaniowej.

Proponowane nowe brzmienie przepisu:

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

2. Wspólnota mieszkaniowa posiada w granicach zarządu nieruchomością wspólną zdolność prawną oraz zdolność do czynności prawnych.

3. Wspólnota mieszkaniowa w ramach swej zdolności prawnej może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, może pozywać i być pozwana.

4. Wspólnota mieszkaniowa ma legitymację czynną do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu, solidarnie z właścicielem lokalu.

5. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu subsydiarnie, w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

6. Wspólnotę mieszkaniową mogą utworzyć, na zasadach niniejszej ustawy, także współwłaściciele nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę, której funkcjonalność jest nierozerwalnie związana z innymi nieruchomościami w sposób, który umożliwia racjonalne korzystanie z tych nieruchomości.

Wspólnota gruntowa powstaje na podstawie uchwały większości współwłaścicieli, zaprotokołowanej przez notariusza. Do wspólnoty mieszkaniowej gruntowej stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej ustawy.

Proponowana nowelizacja realizuje następujące cele i założenia:

1. Nadaje explicite zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. Dotychczasowa redakcja przepisu „może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana" generowała spory w zakresie rozumianej zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnej.

2. Rozstrzyga, iż wspólnota mieszkaniowa posiada własny majątek, do którego nabywa prawa i zaciąga zobowiązania. Dotychczasowa redakcja art. 6 nie stanowi wprost, iż wspólnota mieszkaniowa może posiadać własny majątek.

3. Wprost nadaje wspólnocie mieszkaniowej legitymację czynną do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od sprzedawcy, co jest jednym z najważniejszych, jeśli nie najważniejszym problemem powstających wspólnot mieszkaniowych.

4. Precyzuje, iż wierzyciel wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić roszczeń od właściciela lokalu dopiero po tym, jak dochodzenie od wspólnoty mieszkaniowej okaże się nieskuteczne.

5. Tworzy instytucję wspólnoty mieszkaniowej gruntowej jako odpowiedź ustawodawcy na bardzo poważny problem braku instytucji prawnej, dzięki której możliwe byłoby sprawne zarządzanie majątkiem wspólnym, jakim jest nieruchomość gruntowa funkcjonalnie związana z innymi nieruchomościami (zorganizowanymi jako wspólnota mieszkaniowa lub nie). Jest to od lat bardzo poważna uciążliwość, na którą polski ustawodawca dotychczas nie zareagował.

Proponowana redakcja art. 6 wywołuje, co oczywiste, wiele kontrowersji. Przebudowa przepisu jest bowiem zasadnicza i nie ogranicza się do zmian redakcyjnych. Należy jednak podkreślić, iż propozycja nowej konstrukcji definicji legalnej wspólnoty mieszkaniowej nie zmienia tej instytucji w sposób wykraczający poza dotychczasowe ramy ustawowe oraz praktyki orzeczniczej. Po prostu definiuje czy dopowiada pewne zasady, które dotychczas były dopowiadane w ramach orzeczeń sądowych czy praktyki zarządców.

Koszty zarządu i tworzenie funduszy celowych, czyli art. 14 UWL

Proponowane nowe brzmienie:

WIELOPUNKTOWY I WIELOGAZOWY SYSTEM DETEKCJI CO/LPG... NO2... W GARAŻACH I PARKINGACH PODZIEMNYCH

DETEKTORY I SYSTEMY

PRO-SERVICE®

Od 1991 roku

MONITORINGU GAZÓW

STOSUJ TYLKO ORYGINALNE



WZÓR PRZEMYSŁOWY
RCD 002830497-001-004

SIL-2
PN/EN 61508



UWAGA:

WIELOPUNKTOWY I WIELOGAZOWY SYSTEM DETEKCJI CO/LPG... NO_2...
W GARAŻACH I PARKINGACH PODZIEMNYCH ORAZ WIELOGAZOWE,
STACJONARNE DETEKTORY GAZÓW I POŁĄCZENIE DWÓCH MODUŁÓW URZĄDZENIA
TO WYŁĄCZNE I CHRONIONE KNOW-HOW FIRMY PRO-SERVICE

WWW.ALARMGAZ.COM

1. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację, w tym wydatki z wyodrębnionego funduszu celowego wspólnoty mieszkaniowej;
- wydatki na opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- wydatki na ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- wydatki na wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy;
- wydatki na zakup lub wymianę urządzeń pomiarowych (liczniki wody, ciepła, podzielniki kosztów), z których korzysta wspólnota.

2. Wspólnota mieszkaniowa ma prawo utworzyć fundusze celowe, w tym remontowo-inwestycyjne oraz dokonywać odpisu na te fundusze, obciążające koszty zarządu, o których mowa w ust. 1.

Proponowana zmiana wychodzi naprzeciw dwóm zasadniczym potrzebom praktyki:

1. stworzenia podstawy prawnej dla tworzenia funduszy celowych (w tym remontowego lub inwestycyjnego),

2. uznania, iż urządzenia pomiarowe (liczniki wody, ciepła) są urządzeniami należącymi do nieruchomości wspólnej.

Z uzasadnienia: Jest to bardzo istotny zapis w każdym przypadku, gdy wspólnota rozlicza koszty zakupu mediów do lokali na podstawie wskazań ww. urządzeń. Brak zalegalizowanych bądź wymienionych urządzeń prowadzi do nieprawidłowości w dokonywaniu rozliczeń mediów. Przeniesienie odpowiedzialności finansowej za zakup bądź wymianę ww. urządzeń z właściciela lokalu na wspólnotę przyczyni się do prowadzenia prawidłowej gospodarki mediami, a co się z tym wiąże odpowiedniej gospodarki finansami wspólnoty.

Odejście od powierzania zarządu w umowach kupna-sprzedaży lokali, czyli art. 18 UWL

Jednym z najważniejszych przepisów w ustawie jest art. 18 ustawy o własności lokali. W projekcie nowelizacji proponujemy zmianę tego przepisu w ten sposób, aby odejść od powierzania zarządu w umowach wyodrębnienia lokali (umowach kupna-sprzedaży lokali). Wspólnota mogłaby powierzyć zarząd wyłącznie w drodze uchwały. Proponowane nowe brzmienie przepisu art. 18 to:

Ust. 1. Właściciele lokali mogą w uchwale, zaprotokołowanej przez notariusza określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej.

Ust. 3. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w uchwale, o której mowa w ustępie pierwszym, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.

Z uzasadnienia proponowanej zmiany: „Celem odejścia od formuły łączenia tych decyzji jest nadanie odpowiedniej wagi decyzji o wyborze zarządcy oraz uświadomienie, iż grupa właścicieli lokali stanowiących wspólnotę mieszkaniową może samodzielnie (także bez udziału dewelopera) kształtować przyszłość tej wspólnoty mieszkaniowej".

Inny bardzo istotny powód proponowanej zmiany, to eliminacja wątpliwości dotyczących faktu, czy wspólnota mieszkaniowa, której sposób zarządu zorganizowany jest na podstawie art. 20 UWL (zarząd ustawowy) może zmienić ten sposób na podstawie uchwały. Sądy poddają w wątpliwość taką możliwość, powołując się na zapis art. 2a art. 18, iż tylko zmiana sposobu zarządu ustalonego w drodze umowy właścicieli lokali (na podstawie art. 18. ust. 1) jest możliwa uchwałą, natomiast określenie sposobu zarządu jako zarządu powierzonego na podstawie art. 18 ust. 1 możliwe jest wyłącznie w drodze umowy wszystkich właścicieli lokali.

Chodzi o to, by był możliwy „powrót" do zarządu powierzonego w sytuacji, kiedy zarząd właścicielski nie może się zorganizować (np. brak chętnych do zarządu). Obecnie taki „powrót" na podstawie uchwały stwarza wątpliwości interpretacyjne.

Zmiany niewielkie, choć istotne

Propozycja zmiany art. 21 jest niewielka, ale bardzo istotna merytorycznie i brzmi:

Art. 21 ust. 2 *„Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składa większość członków zarządu”.*

Projektodawcom chodzi o wyeliminowanie sytuacji, w których np. dwie pary dwóch członków zarządu mogą złożyć odmienne oświadczenie woli w imieniu wspólnoty mieszkaniowej. Zmiana jest zatem istotna, a dotychczasowe brzmienie przepisu nie przewidywało bariery przed takimi możliwościami.

Równie niewielka redakcyjnie, jednak bardzo znacząca merytorycznie jest propozycja zmiany art. 23 ust. 3: *O treści podjętej uchwały każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie lub elektronicznie*.

Celem zmiany jest poddanie obowiązkowi pisemnego informowania o podjętych uchwałach wszystkich właścicieli lokali, zawsze, niezależnie od tego czy uchwała zostanie podjęta na zebraniu czy w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zdaniem projektodawców należy ujednolicić zasady informowania o podjętych uchwałach, a dobrym zwyczajem jest informowanie o każdej uchwale, która zmienia stan praw i obowiązków wśród właścicieli lokali. Poza tym praktyka sądowa często dopuszczała zaskarżanie uchwał dopiero w terminie sześciu tygodni od chwili faktycznego powzięcia informacji o podjętej uchwale niezależnie od sposobu, w jaki uchwała była głosowana.

By właściciel lokalu nie był zakładnikiem zarządu...

Zespół proponuje także zmianę art. 24 poprzez dodanie jednego podmiotu – właściciela lokalu – do grona uprawnionych do wystąpienia z wnioskiem do sądu w przypadku braku rozstrzygnięcia przez właścicieli lokali. Celem zamiany jest uniknięcie sytuacji, w których właściciel lokalu staje się zakładnikiem zarządu, jeśli ma interes prawny w rozstrzygnięciu przez sąd, w przypadku gdy wspólnota odmówiła podjęcia uchwały.

Propozycja nowego art. 24 brzmi: *W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, właściciel, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 3, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym.*

Zebranie roczne do końca czerwca

Propozycja zmiany art. 30 ust. 1 pkt 3 sprowadza się do przesunięcia terminu zebrania rocznego o trzy miesiące – do końca drugiego kwartału każdego roku. Ilość zebrań oraz konieczność przygotowania dokumentów dla każdego właściciela lokalu uzasadnia wprowadzenie rozwiązania, które funkcjonuje obecnie w spółdzielniach mieszkaniowych. Tym bardziej że pierwszy miesiąc – styczeń – jest praktycznie „martwy”, jeśli chodzi o możliwość organizacji zebrań, gdyż zarządcy nie dysponują jeszcze wszystkimi koniecznymi dokumentami do sporządzenia sprawozdania finansowego.

Proponowana treść nowego przepisu brzmi: *Zwołać i przeprowadzić zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż do końca drugiego kwartału każdego roku.*

W niniejszym artykule nie wyczerpałem tematu i nie opisałem wszystkich proponowanych zmian. Dlatego też w numerze 1—2/2025 „Administratora” opiszę pozostałe, w tym – jedną z najważniejszych propozycji – ograniczenie prawa egzekucji kwot z licytacji lokalu tak, by zagwarantować pewną kwotę zawsze dla wspólnoty mieszkaniowej jako instytucji, utrzymującej lokal do czasu jego licytacji, a która w obecnym systemie prawa nie ma praktycznie szans na odzyskanie choćby ułamka kwoty długu od dłużnika.

Reforma planistyczna: plany ogólne w gminach i ryzyko dla właścicieli działek

Redakcja

Do końca 2025 r. gminy muszą uchwalić plany ogólne, które zastąpią dotychczasowe studia uwarunkowań i będą kluczowe dla możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Właściciele gruntów i potencjalni nabywcy działek mogą odczuć dotkliwe skutki tych zmian.

Z reformowane przepisy dotyczące planowania przestrzennego z 24 września 2023 roku nakładają na gminy obowiązek uchwalenia planów ogólnych do końca 2025 roku. Zastąpią one dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Od 1 stycznia 2026 r. we wszystkich gminach w Polsce musi obowiązywać plan ogólny, który określa, co i jak można budować na danym terenie. W przypadku nieuchwalenia planu przez gminę, dotychczasowe studium wygaśnie, a brak nowego dokumentu uniemożliwi uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania i uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.

Nowe przepisy dotyczą także przekształcania gruntów rolnych w tereny budowlane – znacznie ograniczają one możliwość szybkiego zmieniania przeznaczenia gruntów klasy I–III znajdujących się poza obszarami miejskimi. Zgodnie z nowymi regulacjami do czasu opracowania planu ogólnego nie będzie można uzyskać decyzji administracyjnej określającej warunki zabudowy dla tych terenów.

Problemy z zabudową gruntów

W przypadku gdy gmina nie zdąży uchwalić na czas planu ogólnego, od 1 stycznia 2026 r. nie będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Dla właścicieli działek położonych na terenach bez planów miejscowych oznacza to poważne problemy z ich zabudową lub sprzedażą. Jedynym rozwiązaniem będzie złożenie wniosku o wydanie decyzji WZ przed końcem 2025 r. Nawet jeśli sprawa nie zostanie rozstrzygnięta do końca roku, gmina będzie zobowiązana do jej rozpatrzenia według dotychczasowych zasad.

Nowe inwestycje będzie można realizować tylko na podstawie wcześniej wydanych decyzji lub w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. Wyżej wspomniane przepisy mogą utrudnić także realizację inwestycji mieszkaniowych.

Reforma przewiduje trzy kategorie stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym:

1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Strefy wielofunkcyjne będą w pierwszej kolejności wyznaczane na obszarach, gdzie w obowiązujących planach miejscowych przewidziano funkcję mieszkaniową, a także w miejscach uzupełnienia istniejącej zabudowy.

Uproszczenie treści planu ogólnego

Ustalenia planu ogólnego nie będą ujmowane w tradycyjnym załączniku tekstowym lub graficznym, ani też w tekście uchwały, lecz w załączniku z danymi przestrzennymi. Nowe plany będą różnić się więc od modelu studium uwarunkowań, który obowiązywał dotychczas. Część tekstowa uchwały zawierać będzie wyłącznie treści formalne, tj. wejście w życie uchwały, określenie obszaru objętego uchwałą, odesłanie do załącznika, derogację itp. Treścią planu ogólnego będą wyłącznie jego ustalenia opisane w art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp).
Wszystkie uwarunkowania, o których mowa w art. 13b upzp, w tym formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zabytki, prezentowane będą tylko w uzasadnieniu, które stanowić będzie część informacyjną dokumentacji towarzyszącej plano-

wi ogólnemu. Uzasadnienie planu ogólnego nie będzie publikowane w dzienniku urzędowym województwa, ponieważ nie pełni funkcji normatywnej, a informacyjną. Docelowo będzie zamieszczane w Rejestrze Urbanistycznym, a do czasu jego powstania plan ogólny razem z uzasadnieniem będzie udostępniony w BIP na stronie podmiotowej urzędu gminy (art. 52 ust. 1 pkt 6 reformy).

Według ekspertów nowe przepisy znacznie wpłyną na możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Po uchwaleniu planu ogólnego, decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być z nim zgodne. To oznacza, że gminy będą mogły określać standardy dostępności infrastruktury społecznej dla nowych inwestycji. Aby uniknąć stosowania nowych, bardziej restrykcyjnych przepisów, wnioski o decyzję WZ należy złożyć najpóźniej do 31 grudnia 2025 r. To ważne, gdyż reforma planistyczna wprowadza także nowe zasady dotyczące terminowości decyzji o warunkach zabudowy.

Nowe terminy WZ

Zgodnie z zapisem art. 64c decyzje o warunkach zabudowy (WZ) będą wygasały po upływie pięciu lat od dnia, kiedy stały się prawomocne. Oznacza to decyzje, których nie można już zaskarżyć do sądu, a nie te, od których nie można złożyć odwołania do organu wyższej instancji.

Bezterminowe warunki zabudowy obejmą:

1. decyzje wydane przed 24 września 2023 r., jeśli stały się prawomocne przed tym dniem,
2. decyzje wydane przed 24 września 2023 r., jeśli stały się prawomocne przed 1 stycznia 2026 r.,
3. decyzje wydane po 24 września 2023 r., jeśli stały się prawomocne jeszcze przed 1 stycznia 2026 r.

Terminowe warunki zabudowy obejmą wszystkie decyzje, które staną się prawomocne po 31 grudnia 2025 r. oraz decyzje wydane po 1 stycznia 2026 r.

Założenia reformy planistycznej wynikają z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) i nie podlegają renegocjacjom ze strony Polski. Z przyjętych zobowiązań wynika, że do końca 2024 r. – 50 proc. gmin powinno rozpocząć prace nad sporządzeniem planu ogólnego, a do końca czerwca 2026 r. – 80 proc. gmin w Polsce powinno już dysponować planami ogólnymi.

Ograniczenie przekształcania gruntów rolnych

Zreformowane przepisy znacznie ograniczają możliwość szybkiej zmiany przeznaczenia gruntów klasy I-III położonych poza miastami (efekt zmiany art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Grunty te nie wymagają zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę ich przeznaczenia, pod warunkiem że znajdują się na obszarze uzupełnienia zabudowy, określonym w przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego. Obszary te będą jednak wyznaczane dopiero w planach ogólnych gmin. Do tego czasu nie będzie możliwe uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla takich gruntów. W efekcie nowa regulacja wstrzymuje inwestycje na użytkach rolnych klas I-III położonych poza miastami.

Ryzyko dla właścicieli działek

Brak planu ogólnego w danej gminie może stanowić kłopot dla prywatnych właścicieli gruntów, którzy będą musieli czekać na jego uchwalenie i wejście w życie. Jednak i tak nie będą mieli gwarancji, że ich działka zostanie w tym planie przeznaczona pod zabudowę. Właściciel działki uzyska decyzję WZ, gdy działka znajdzie się w obszarze uzupełnienia zabudowy, który zostanie określony w planie ogólnym.

Zasady ustalania obszaru uzupełnienia zabudowy są złożone, regulowane przez rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Czy to właściciel działki, czy potencjalny kupujący nie będą w stanie samodzielnie ustalić, czy ich działka znajdzie się w obszarze uzupełnienia zabudowy. Będzie to teren, na którym istnieje zgrupowanie co najmniej pięciu budynków położonych w odległości nie większej niż 100 m od siebie. W związku z tym wiele działek, dla których właściciel czy prywatny inwestor mógłby obecnie uzyskać decyzję WZ, nie znajdzie się w planie ogólnym w obszarze uzupełnienia zabudowy, a to będzie oznaczało brak możliwości ich zabudowy w przyszłości. Gmina może też w ogóle nie wyznaczyć obszarów uzupełnienia zabudowy.

Jeśli więc właściciele działek najpóźniej do końca 2025 roku wystąpią z wnioskiem o wydanie WZ, to dla nich najlepsze rozwiązanie. Mają oni większe szanse na jej uzyskanie, nawet jeśli 1 stycznia 2026 r. gmina nie będzie miała uchwalonego planu ogólnego. Zgodnie z art. 59 ust. 3 ustawy z 7 lipca 2023 r., jeśli przed 1 stycznia 2026 r. inwestor złoży wniosek o ustalenie warunków

zabudowy i postępowanie nie zostanie zakończone, to organ i tak zobowiązany będzie wydać decyzję WZ, mimo iż formalnie będzie już obowiązywał zakaz ich wydawania z powodu braku planu ogólnego.

Właściciele działek powinni też obserwować, czy gmina, w której położona jest nieruchomość, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego. Jeśli podjęła w tym zakresie uchwałę, powinni pilnować terminu na złożenie wniosku do planu ogólnego i objęcie ich nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną. Istnieje ryzyko, że plany ogólne w wielu przypadkach mogą nie zostać uchwalone wcale. Już na etapie procedowania projektu ustawy wprowadzającej reformę planowania przestrzennego organizacje urbanistów wielokrotnie apelowały, że dotrzymanie terminu wejścia w życie planów ogólnych do końca 2025 r. jest nierealne. Wiele gmin nie ma zasobów urbanistów.

Źródło: xyz.pl

Nowe przepisy i obowiązki władających obiektem dotyczące walki z czadem

Eugenia Śleszyńska

Odnotowane w ostatnim czasie wydarzenia losowe spowodowane zatruciem czadem przyśpieszyły wydanie przepisów regulujących obowiązkowe montowanie czujek tlenku węgla w budynkach. Poniżej prezentujemy nowe przepisy i obowiązki dotyczące walki z czadem.

Według Policji Śląskiej: – *Do tragicznego zdarzenia doszło 6 października 2024 roku nad ranem w dzielnicy Byczyna w Jaworznie. Policja została poinformowana o zadymieniu budynku jednorodzinnego i zatruciu tlenkiem węgla 6 osób. Na miejsce zostały skierowane wszystkie służby ratunkowe. Policjanci na miejscu ujawnili ciała 63-letniej kobiety i 68-letniego mężczyzny. Najprawdopodobniej przyczyną ich zgonu było zatrucie tlenkiem węgla, którego stężenie w domu było bardzo wysokie*.

Dlaczego zaostrzono przepisy?

Czad, tlenek węgla, to bezbarwny, bezwonny i bardzo trujący gaz. Powstaje on w wyniku niepełnego spalania paliwa: węgla, gazu, benzyny, ropy, drewna, przy niewystarczającej ilości tlenu. Może wystąpić, gdy:

1. do urządzenia spalającego paliwo brakuje dopływu świeżego powietrza albo jest zanieczyszczone,
2. palnik jest niewyregulowany,
3. przewody kominowe powodują cofanie części spalin,
4. kratki wentylacyjne są zbyt szczelne
5. brak otworów w drzwiach łazienki, wyposażonej w piecyk gazowy,
6. przedwcześnie zamknięto palenisko oraz w innych przypadkach zagrożenia.
7. Czad może powstać także podczas pożaru. Dlatego pamiętajmy – czad wchodzi w związek dymów pożarowych, wraz z innymi gazami – cyjankami, tlenkami siarki i azotu.

Najbardziej narażone na skutki zatrucia czadem są serce i układ nerwowy. Statystyki są w tej kwestii jednoznaczne, corocznie umiera od zatrucia czadem kilkadziesiąt osób, a wielokroć więcej to osoby poszkodowane.

Według danych PSP – do zatruć może dochodzić nawet w nowo wyremontowanych mieszkaniach, z nowymi piecami, niemającymi indywidualnych przewodów napowietrzających, gdzie zlikwidowano przewody wentylacyjne.

Obowiązkowe montowanie czujek tlenku węgla w budynkach uregulowano w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 listopada 2024 r., zmieniającym dotychczasowe rozporządzenie

MSWiA z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej obiektów:

Po pierwsze, w §3 rozporządzenia dodano ust. 3a w brzmieniu: „Wymagań, o których mowa w ust. 1–3, nie stosuje się do autonomicznych czujek dymu i autonomicznych czujek tlenku węgla. Urządzenia te należy zamontować, konserwować i eksploatować w sposób określony w instrukcjach obsługi, opracowanych przez ich producentów".

Po drugie, do §4 ust. 2 rozporządzenia dodano pkt 6 w brzmieniu: „Oznakowują w budynkach handlowych, produkcyjnych oraz magazynowych, w których ściana oddzielenia przeciwpożarowego oddziela strefy pożarowe o powierzchni co najmniej 2000 m^2 każda i zachodzi co najmniej jeden z następujących warunków:

- ściany zewnętrzne lub dach co najmniej jednej strefy pożarowej nie są wykonane z materiałów niepalnych lub
- w co najmniej jednej strefie pożarowej gęstość obciążenia ogniowego przekracza 1000 MJ/m^2

– miejsce połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną oraz z dachem w sposób określony w załączniku nr 1 albo inny uzgodniony z właściwym miejscowo komendantem powiatowym (miejskim) PSP, umożliwiający jednoznaczną identyfikację tego miejsca z zewnątrz budynku".

Po trzecie, dla porządku zmieniono tytuł rozdziału 6 na „Stosowanie stałych urządzeń gaśniczych, systemów sygnalizacji pożarowej, autonomicznych czujek dymu, autonomicznych czujek tlenku węgla, dźwiękowych systemów ostrzegawczych i gaśnic".

Po czwarte, dodano §28a w brzmieniu:

1. Pomieszczenie mieszkalne lub jednostkę mieszkalną, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 45 ustawy o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, w których są świadczone usługi hotelarskie, a także lokal mieszkalny należy wyposażyć w co najmniej jedną autonomiczną czujkę dymu, spełniającą wymagania PN dotyczącej autonomicznych czujek dymu.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku ochrony pomieszczenia mieszkalnego, jednostki mieszkalnej lub lokalu mieszkalnego, o których mowa w ust. 1, przez system sygnalizacji pożarowej lub stałe samoczynne urządzenie gaśnicze.

3. Pomieszczenie, w którym odbywa się proces spalania paliwa stałego, ciekłego lub gazowego, wchodzące w skład lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego przeznaczonego na pobyt ludzi, znajdującego się w strefie pożarowej zakwalifikowanej do kategorii zagrożenia ludzi ZL, należy wyposażyć w co najmniej jedną autonomiczną czujkę tlenku węgla, spełniającą wymagania PN dotyczącej urządzeń elektrycznych do wykrywania tlenku węgla w pomieszczeniach domowych.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się w przypadku, gdy proces spalania odbywa się w urządzeniu z zamkniętą komorą spalania, a także gdy spalanie ma miejsce w zasilanym paliwem gazowym urządzeniu przeznaczonym do przygotowania posiłków.

Po piąte, zmieniając załącznik nr 2 do rozporządzenia, dodano załącznik nr 1 dotyczący oznakowania miejsca połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną oraz z dachem.

Warunki określone w załączniku nr 1

1. Miejsce połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną oraz z dachem oznakowuje się:

- za pomocą znaku koloru czerwonego i białego o wymiarach co najmniej 200 mm × 200 mm, według wzoru przedstawionego na rys. nr 1, zwanego dalej „znakiem", lub
- za pomocą pasa koloru czerwonego o szerokości co najmniej 0,15 m, zwanego dalej „pasem", lub
- przez wykonanie w kolorze czerwonym wysunięcia ściany oddzielenia przeciwpożarowego poza lico ściany zewnętrznej lub ponad pokrycie dachu budynku – w sposób przedstawiony na rys. nr 2, 3, 4 lub 5.

Rozwiązania przedstawione na rys. nr 2–4 mogą być łączone lub stosowane zamiennie, a przykłady łącznego i zamiennego stosowania tych rozwiązań są na rys. nr 5.

1. Do oznakowania miejsca połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną stosuje się co najmniej jeden znak na elewacji zgodnie z rys. nr 2 lub 5. Jeżeli ściana oddzielenia przeciwpożarowego nie przebiega w pionie od poziomu terenu do dachu, instrukcja bezpieczeństwa pożarowego (por. §6 rozporządzenia), powinna zawierać rysunek z widokiem elewacji budynku, przedstawiającym przebieg tego połączenia.

2. Znaki mogą być mocowane do ścian lub dachów bezpośrednio albo za pomocą trwałych elementów mocujących, takich jak uchwyty lub słupki.

Rysunki przedstawiają:

Rys. nr 1. Znak – „Ściana oddzielenia przeciwpożarowego", tamże dwa wzory.

Rys. nr 2. Oznakowanie znakami miejsc połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną oraz z dachem, tamże dwa wzory.

Rys. nr 3. Oznakowanie pasami miejsc połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną oraz z dachem, tamże wzór.

Rys. nr 4. Oznakowanie miejsc połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną oraz z dachem poprzez wykonanie w kolorze czerwonym wysunięcia ściany oddzielenia przeciwpożarowego poza lico ściany zewnętrznej i ponad pokrycie dachu budynku, tamże cztery wzory.

Rys. nr 5. Przykłady łącznego i zamiennego stosowania rozwiązań – patrz rys. nr 2–4.

Po szóste, w rozporządzeniu zmieniającym ustalono, że:

W stosunku do budynków handlowych, produkcyjnych oraz magazynowych, dla których przed dniem wejścia w życie cytowanego rozporządzenia wydano:

1. decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie albo został złożony wniosek o pozwolenie na budowę lub odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu, lub projektu architektoniczno-budowlanego i wnioski te zostały opracowane na podstawie dotychczasowych przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, albo

2. zostało dokonane zgłoszenie budowy, wymagania, o których mowa w §4 ust. 2 pkt 6 rozporządzenia zmienianego w §1, stosuje się od dnia 1 stycznia 2026 r.

Chodzi o oznakowanie w budynkach handlowych, produkcyjnych oraz magazynowych, w których ściana oddzielenia przeciwpożarowego oddziela strefy pożarowe o powierzchni m.in. 2000 m^2 każda i zachodzi m.in. jeden z warunków:

1. ściany zewnętrzne lub dach co najmniej jednej strefy pożarowej nie są wykonane z materiałów niepalnych lub

2. w co najmniej jednej strefie pożarowej gęstość obciążenia ogniowego > 1000 MJ/m^2 – miejsca połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną oraz z dachem według cytowanego załącznika nr 1 albo inny uzgodniony z komendantem PSP, umożliwiający jednoznaczną identyfikację tego miejsca z zewnątrz budynku.

Komentarz: Cytowane przepisy dają jeden rok na wprowadzenie zasady oznakowania miejsca połączenia ściany oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianą zewnętrzną oraz z dachem, co powinno poprzedzać działanie władających obiektami w uzgodnieniu z rzeczoznawcą ds. zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Po siódme, w przypadku „lokali mieszkalnych użytkowanych jako takie lokale" w dniu wejścia w życie cytowanego rozporządzenia, wymagania określone w §28a rozporządzenia mają być stosowane od dnia 1 stycznia 2030 r.

Komentarz: Cytowane przepisy adresowane są do władających budynkami z lokalami mieszkalnymi, które – co wymaga podkreślenia – są w taki sposób używane. Lokale mieszkalne w budynkach powinny być wyposażone w co najmniej jedną autonomiczną czujkę dymu, spełniającą wymagania PN dotyczące autonomicznych czujek dymu. Ustalono od tego wyłączenia, m.in. gdy budynek jest wyposażony w system sygnalizacji pożarowej lub stałe samoczynne urządzenie gaśnicze.

Po ósme: ustalono, że w przypadku pomieszczeń, w których odbywa się proces spalania paliwa stałego, ciekłego lub gazowego, wchodzących w skład lokali mieszkalnych, użytkowanych jako takie pomieszczenia w dniu wejścia w życie cytowanego rozporządzenia, wymagania §28a ww. przepisu stosuje się od 1 stycznia 2030 r.

Po dziewiąte: ustalono, że w przypadku:

1. pomieszczeń mieszkalnych oraz

2. jednostek mieszkalnych, z usługami hotelarskimi,

3. pomieszczeń lokali użytkowych, w których dochodzi do procesu spalania (paliwa stałego, ciekłego lub gazowego), użytkowanych już w dniu wejścia w życie rozporządzenia zmieniającego, wymagania §28a ww. stosuje się od dnia 30 czerwca 2026 r.

§3. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Regulamin porządku domowego

Paweł Puch

We wspólnotach mieszkaniowych właściciele lokali, podejmując uchwały w sprawie regulaminu porządku domowego, muszą pamiętać, że gminy czy spółdzielnie – uchwalając takie regulaminy – mogą pozwolić sobie na dużo więcej niż wspólnoty, które są właścicielami całego budynku. Tymczasem wspólnoty mieszkaniowe zarządzają tylko nieruchomością wspólną, więc w swoich postanowieniach nie mogą ingerować w poszczególne lokale. Wspólnota musi też pamiętać, że nie może zmieniać w regulaminie przepisów prawa, może tylko regulować kwestie nieujęte w przepisach.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3.04.2009 r., sygn. akt: II CSK 600/08, wskazał, że sprzeczne z prawem są postanowienia regulaminu porządku domowego dotyczące odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu za jego wiedzą, obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lokalu, obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty mieszkaniowej oraz zakazu zakładania gniazd poboru prądu na własny użytek w piwnicach oraz prowadzenie w nich działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty. Zgodnie z Kodeksem cywilnym to osoba, która wyrządziła szkodę, obowiązana jest do jej naprawienia.

Tylko zarząd nieruchomością wspólną

Brak jest przepisów, które obciążałyby właściciela za szkody wyrządzone przez jego domownika, najemcę czy inną osobę odwiedzającą. Nawet za szkodę wyrządzoną wyrzuceniem, wylaniem lub spadnięciem jakiegokolwiek przedmiotu z pomieszczenia art. 433 Kodeksu cywilnego czyni odpowiedzialnym tego, kto pomieszczenie zajmuje a nie właściciela.

Wspólnota mieszkaniowa nie może zatem obciążać właściciela odpowiedzialnością za inne osoby. Potwierdził to Sąd Najwyższy. W sprawie, która trafiła na wokandę sądu, wspólnota mieszkaniowa przyjęła w uchwale restrykcyjny regulamin, który – jak określił Sąd Najwyższy – przypominał praktykę z czasów PRL. Regulamin m.in. obciążał właścicieli lokali nieograniczoną odpowiedzialnością za domowników i inne osoby korzystające z lokali za ich zgodą i wiedzą. Sąd Najwyższy przypomniał, że zadaniem wspólnoty mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomością wspólną i do tego powinna się ograniczać. Niedopuszczalne jest też obciążenie właściciela odpowiedzialnością za inne osoby. Wspólnota mieszkaniowa nie ma żadnego tytułu do ingerowania w sferę uprawnień i obowiązków poszczególnych właścicieli (w lokale). Tę sferę normują bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, a w materię unormowaną przez te przepisy uchwała wkraczać nie może. Zdaniem Sądu Najwyższego uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie może więc narzucać właścicielowi dalej idących ograniczeń czy obowiązków niż wynikające z Kodeksu cywilnego.

Również art. 51 §1 Kodeksu wykroczeń odpowiedzialnością za zakłócenia spokoju, porządku publicznego, spoczynku nocnego odpowiedzialnością czyni sprawcę, a nie właściciela lokalu. Wspólnota mieszkaniowa swoje roszczenia o naprawienie szkody powinna zatem dochodzić zawsze od sprawcy szkody. Nawet zdanie mówiące o odpowiedzialności za dzieci jest sprzeczne z prawem, bo owszem rodzice ponoszą odpowiedzialność za dzieci, ale tylko za te niepełnoletnie, a tego zastrzeżenia nie ma w treści, więc i ten zapis jest sprzeczny z prawem. Jedyne zgodne z prawem zdanie to to mówiące, że właściciele odpowiadają za szkody wyrządzone przez ich zwierzęta.

O ile dopuszczalne jest zobowiązanie właścicieli do tego, aby wykonując remont i naprawy, przeprowadzali je tak, aby w jak najmniejszym stopniu utrudniać korzystanie innym mieszkańcom. To już kolejny zapis zobowiązujący właścicieli do przedstawienia zarządcy pozwolenia czy zgłoszenia i powiadomienia o planowanym remoncie jest jak najbardziej sprzeczny z prawem.

Po pierwsze, wspólnota mieszkaniowa jest tylko od zarządzania nieruchomością wspólną, a więc jej decyzje

mogą dotyczyć tylko nieruchomości wspólnej. Nie mogą więc dotyczyć samodzielnych lokali.

Po drugie, właściciel nie potrzebuje zgody wspólnoty mieszkaniowej na żadne prace budowlane w ramach jego lokalu, a wspólnota mieszkaniowa nie ma żadnego wpływu na to, co właściciel w lokalu robi, jeżeli robi to zgodnie z prawem. Nawet już niesprzeczny z prawem, a zupełnie absurdalny jest zapis mówiący o tym, że wykonawca remontu w mieszkaniu ma mieć jakieś uprawnienia, których kserokopie właściciel ma przedstawić zarządowi albo że zakończenie prac winno być potwierdzone protokołem z udziałem uprawnionego inspektora nadzoru. Dopiero gdy prace budowlane w lokalu ingerują w nieruchomość wspólną, np. właściciel chce powiększyć otwór okienny czy drzwiowy lub chce połączyć lokale, potrzebuje zgody wspólnoty mieszkaniowej (uchwała właścicieli).

Regulamin nie może zmieniać rzepisów prawa

Ze względu na praktykę, którą obserwuję i na podstawie własnych doświadczeń oraz orzecznictwa sądowego regulaminy porządku domowego we wspólnotach mieszkaniowych w większości wypadków wprowadzają tylko niepotrzebne zamieszanie. Wspólnoty mieszkaniowe bardzo często próbują bowiem w nim zmieniać przepisy prawa. Nie rozumieją, że nie mogą narzucać właścicielom lokali dalej idących ograniczeń, niż wynikają z przepisów prawa i że mogą tylko w regulaminie powtórzyć zasady wynikające z przepisów prawa i je ewentualnie doprecyzować. Bardzo często przy tworzeniu regulaminu porządku domowego, tworzące go osoby nie znają przepisów prawa, ale i nie zadają sobie trudu, aby sprawdzać, jak daną sytuację regulują przepisy. Nie rozumiejąc przepisów, nie zasięgają też porad prawnika. Często też udowadniają, że nie znają nawet podstawowej zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, czyli że jedyną jej rolą jest zarządzanie nieruchomością wspólną.

Duża część regulaminów porządku domowego ma też bardzo niski poziom językowy i gramatyczny. Powszechnie spotyka się określenia, które są nieostre i które różnorako można interpretować, a ponadto często są nieprzemyślane pod względem praktycznego stosowania. Niestety często taka niskiej wartości uchwała w sprawie porządku domowego po podjęciu nie spotyka się z zaskarżeniem przez właścicieli lokali do sądu, przez co nie może od razu zostać uchylona przez sąd w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Mimo swoich wad staje się obowiązującym prawem we wspólnocie mieszkaniowej. Jednak jest to często fikcja prawna, a nie prawo. Zapisy sprzeczne z prawem są bowiem niemożliwe do wyegzekwowania. Właściciel nie musi dostosować się do zapisów regulaminu porządku domowego, które są sprzeczne z prawem lub nakładają na niego dalej idące obowiązki niż przepisy prawa. Wspólnota mieszkaniowa, chcąc wymusić ich stosowanie, występuje wówczas do sądu, a sąd, mimo że regulamin tak stanowi, przyznaje rację właścicielowi, który się do niego nie stosuje. Zatem regulamin taki wprowadza tylko zamieszanie, bo część właścicieli znających swoje prawa odmawia dostosowania się do takich zapisów, co naraża wspólnotę mieszkaniową, a zatem wszystkich właścicieli na niepotrzebne koszty sądowe związane z nieudolną próbą wymuszenia stosowania sprzecznych z prawem zapisów regulaminu.

Czasami lepiej bez regulaminu

W związku z powyższym – moim zdaniem – skoro osoby tworzące regulamin w ramach wspólnoty mieszkaniowej nie rozróżniają doprecyzowania przepisów od ich zmiany i nie zamierzają włożyć należytego wysiłku w to, aby regulamin porządku domowego był zgodny z przepisami prawa lepiej, żeby taka wspólnota mieszkaniowa regulaminu nie posiadała. Regulamin porządku domowego nie jest dokumentem obowiązkowym. Wspólnota mieszkaniowa bez regulaminu też będzie działać, a właściciele będą obowiązywać zasady określone przepisami prawa. Taka wspólnota mieszkaniowa będzie działać niejednokrotnie lepiej. Nie powstanie bowiem zamieszanie spowodowane sprzecznością zapisów regulaminu z przepisami prawa, a właściciele lokali i zarząd wyjaśnienia dla kwestii regulowanych zwykle porządkiem domowym szukać będą w przepisach prawa i nie będą wdawać się w spór w związku z zapisami regulaminu sprzecznymi z przepisami prawa.

Sytuacja inaczej wygląda w przypadku regulaminów tworzonych w spółdzielniach mieszkaniowych. Przede wszystkim spółdzielnie mieszkaniowe mają niejednokrotnie swoich prawników, którzy dbają o to, aby zapisy regulaminów odpowiadały przepisom prawa tak, jak o każdy inny dokument w spółdzielni. Ponadto regulaminy porządku domowego w budynkach spółdzielni w dużej mierze zawierają zapisy przeniesione ze statutów spółdzielni, które wcześniej podlegały weryfikacji przez sądy rejestrowe. Spółdzielnie mieszkaniowe mają też dużo więcej swobody w kształtowaniu obowiązków i uprawnień swoich członków, a zatem znaczenie regulaminów porządku domowego w spółdzielniach mieszkaniowych jest dużo większe niż w przypadku wspólnot mieszkaniowych.


ADMINISTRATOR24.
info