

Warszawa 22.04.2026 r.

Wspólnota Mieszkaniowa  
ul. Jarosława Dąbrowskiego 75B  
02-586 Warszawa

**Do:**

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy  
ul. Irysowa 19 02-660 Warszawa  
Sekretariat: tel. 22 549 37 00  
E-mail: [sekretariat@zgmokotow.waw.pl](mailto:sekretariat@zgmokotow.waw.pl)

**Do wiadomości:**

Urząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy  
Burmistrz Dzielnicy Mokotów m.st.  
Warszawy  
ul. Marynarska 19a 02-674 Warszawa

**Dotyczy:** Zmiany stanowiska wobec uchwały nr 3/2026 planu gospodarczego oraz uchwały nr 5/2026 w sprawie wynajmu lokalu użytkowego na 2026 r.

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. J. Dąbrowskiego 75B, zwracamy się do Państwa z wnioskiem o ponowną analizę i zmianę stanowiska przedstawiciela Miasta st. Warszawy, który zagłosował przeciwko planowi gospodarczemu na rok 2026. Podkreślamy, że ustalenie odpisu na fundusz remontowy w wysokości **5,00 zł/m<sup>2</sup>** jest działaniem krytycznie ważnym dla zabezpieczenia interesów wszystkich właścicieli i realizacji bieżących i przyszłych potrzeb związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym należących do Miasta. Blokada przez pełnomocnika Miasta, planu gospodarczego uniemożliwia między innymi realizację tak kluczowych działań jak wykonanie 5 letniego przeglądu technicznego, którego konieczność wykonania, bezpośrednio wynika z przepisów **Prawa budowlanego, Art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.** (załącznik nr 1), a ich realizacja w ramach wspólnoty mieszkaniowej jest ściśle powiązana z obowiązkami zarządu określonymi w **ustawie o własności lokali** (załącznik nr 2).

## **I. Fundusz remontowy (5,00 zł/m<sup>2</sup>) – konieczność w obliczu EPBD i ETS2**

Ustalona stawka 5,00 zł/m<sup>2</sup> wynika z konieczności przygotowania Wspólnoty na nadchodzącą rewolucję w standardach energetycznych budynków (EPBD - - Energy Performance of Buildings Directive), gdzie kluczowym elementem jest wprowadzenie **klas energetycznych (od A do G)**. Zgodnie z kierunkiem prac legislacyjnych UE, budynki o najgorszej charakterystyce (klasy E, F i G) zostaną objęte Standardami Minimalnej Charakterystyki Energetycznej (MEPS) oraz wejście systemu ETS2 (unijny system handlu uprawnieniami do emisji dla transportu i budynków), który jest kluczowym elementem pakietu "Fit for 55").

**Wymogi Dyrektywy EPBD i ETS2 oraz harmonogram zmian** (załącznik nr 3).

**2. Ryzyko wykluczenia z obrotu nieruchomościami:** Należy podkreślić realne zagrożenie, że lokale w budynkach zakwalifikowanych do najniższych klas energetycznych (E, F, G) mogą w niedalekiej przyszłości zostać **wykluczone z obrotu rynkowego**. Oznacza to potencjalny **zakaz wynajmu oraz sprzedaży** takich nieruchomości, dopóki nie zostaną one poddane termomodernizacji podnoszącej ich klasę. Brak odpowiedniego funduszu remontowego uniemożliwi Wspólnocie wykonanie niezbędnych prac, co drastycznie obniży wartość rynkową również udziałów Miasta w tej nieruchomości.

### **3. Pozorne bezpieczeństwo statusu GEZ:**

Pragnę zauważyć, że obecność budynku w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) nie stanowi trwałej gwarancji zwolnienia z wymogów EPBD. Prawo UE i krajowe zmienia się dynamicznie; planowane są mechanizmy, które mogą narzucić wymogi efektywności energetycznej nawet budynkom objętym ochroną konserwatorską, o ile modernizacja nie naruszy ich substancji zabytkowej. Liczenie na to, że status GEZ "ochroni" właścicieli przed kosztami transformacji, jest ryzykowne – prawo może zostać zmienione w każdej chwili, a budynki nieefektywne energetycznie i tak wypadną z tzw. obrotu nieruchomościami ze względu na brak atrakcyjności rynkowej i wysokie koszty utrzymania.

**4. Bezpośrednie korzyści ekonomiczne:** Inwestycje termomodernizacyjne, na które Wspólnota już przygotowuje dokumentację (oferta Project Energy na kwotę 37 900 zł netto ), realnie **obniżą koszty ogrzewania budynku**. W obliczu systemu ETS2, który od 2027 r. podniesie ceny paliw kopalnych, termomodernizacja staje się jedyną metodą na stabilizację opłat eksploatacyjnych dla lokatorów.

## **II. Wynajem piwnicy (Uchwała nr 5/2026) jako źródło wkładu własnego**

Akceptacja uchwały nr 5/2026 w sprawie wynajmu lokalu w piwnicy (9,30 m<sup>2</sup>) jest logicznym dopełnieniem polityki gromadzenia środków.

- Czynnosc najmu w wysokości **500 - 600 zł miesięcznie** stanowi stały przychód Wspólnoty, który pozwala budować wkład własny do projektów unijnych.
- Najemca spłaca koszty modernizacji instalacji w lokalu, co trwale podnosi wartość majątku wspólnego bez angażowania środków właścicieli.

## **5. Uzasadnienie prawne i gospodarcze**

Wspólnota mieszkaniowa ma obowiązek zapewnienia prawidłowego utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym planowania i finansowania remontów, modernizacji oraz działań zmierzających do zachowania budynku w stanie niepogorszonym i zgodnym z wymaganiami technicznymi. W praktyce orzeczniczej i zarządczej fundusz remontowy stanowi podstawowe narzędzie gromadzenia środków na takie cele, a wysokość odpisu może zostać określona uchwałą właścicieli jako element planu gospodarczego i polityki remontowej wspólnoty .

Podwyższenie stawki do 5,00 zł/m<sup>2</sup> nie powinno być oceniane wyłącznie przez pryzmat bieżących potrzeb remontowych na rok 2026, lecz również przez pryzmat potrzeb przewidywalnych w perspektywie kilkuletniej. Zarządzanie nieruchomością wspólną ma charakter ciągły i powinno uwzględniać znane już dziś trendy regulacyjne, ekonomiczne i techniczne, zwłaszcza gdy będą one wpływać na koszty utrzymania budynku oraz wartość lokali .

## **6. Interes Miasta jako współwłaściciela**

Miasto, działając jako właściciel lokali we wspólnocie, powinno kierować się nie tylko krótkoterminowym ograniczaniem miesięcznych obciążeń, ale również zasadą racjonalnej ochrony majątku publicznego. Utrzymywanie zbyt niskich odpisów na fundusz remontowy może prowadzić do pogorszenia stanu technicznego budynku, spadku jego efektywności energetycznej, wzrostu kosztów eksploatacyjnych oraz konieczności ponoszenia w przyszłości znacznie wyższych wydatków jednorazowych .

Z perspektywy gospodarności bardziej racjonalne jest systematyczne i przewidywalne gromadzenie środków, niż odkładanie decyzji inwestycyjnych do momentu, gdy remont lub modernizacja staną się przymusowe i wielokrotnie droższe. Dotyczy to w szczególności budynków starszych, energochłonnych i wymagających etapowych prac modernizacyjnych.

## **7. Wniosek**

Mając na uwadze:

- obowiązek racjonalnego utrzymania nieruchomości wspólnej i planowania wydatków remontowych ,
- przewidywalne skutki wdrażania dyrektywy EPBD dla budynków mieszkalnych ,

- spodziewany wzrost kosztów energii i ogrzewania w związku z ETS2 ,
- potrzebę zapewnienia wkładu własnego do projektów współfinansowanych ze środków publicznych,

wnosimy o zmianę stanowiska przedstawiciela Miasta i poparcie uchwały przewidującej podwyższenie odpisu na fundusz remontowy do wysokości 5,00 zł/m<sup>2</sup>.

Proponowana stawka nie ma charakteru nadmiernego, lecz odpowiada wymogowi ostrożnego i odpowiedzialnego zarządzania nieruchomością wspólną w warunkach rosnących kosztów robót budowlanych, zmian regulacyjnych oraz konieczności przygotowania budynku do przyszłych standardów efektywności energetycznej . Jej przyjęcie leży zarówno w interesie ogółu właścicieli, jak i Miasta jako współwłaściciela lokali oraz podmiotu zobowiązanego do racjonalnego gospodarowania mieniem publicznym .

Wnosimy o zmianę stanowiska i poparcie uchwał nr 3/2026 i nr 5/2026.

**Załączniki:**

1. załącznik nr 1 - ustawa prawo budowlane
2. załącznik nr 2 - ustawa o własności lokali
3. załącznik nr 3 - ETS2 i EPBD
4. załącznik nr 4 - Standardy Charakterystyki Energetycznej Budynków zgodnie z Dyrektywą EPBD

Z poważaniem,

*(Podpis Zarządu Wspólnoty)*