

WNIOSKODAWCA — WŁAŚCICIEL LOKALU

ADRESAT

imię i nazwisko, adres lokalu, nr lokalu, telefon / e-mail

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej / zarządca nieruchomości —
nazwa i adres

Miejscowość, data:

Wniosek o wyrażenie zgody na montaż indywidualnej instalacji antenowej na nieruchomości wspólnej

wraz z uzasadnieniem prawnym

Jako właściciel lokalu nr _____ położonego w budynku przy _____, posiadający udział w nieruchomości wspólnej, wnoszę o **wyrażenie przez Zarząd Wspólnoty zgody na montaż indywidualnej instalacji antenowej służby radiokomunikacyjnej amatorskiej** na dachu / kominie / ścianie budynku, w miejscu wskazanym w załączniku, oraz o **pisemne potwierdzenie tej zgody** w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma.

Jestem operatorem stacji amatorskiej i posiadam pozwolenie radiowe wydane przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej nr _____, znak wywoławczy _____ (kopia w załączeniu). Służba radiokomunikacyjna amatorska jest służbą radiokomunikacyjną w rozumieniu Regulaminu Radiokomunikacyjnego ITU, a jej wykonywanie odbywa się na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. — Prawo komunikacji elektronicznej.

I. Opis planowanej instalacji

Rodzaj i model anteny	
Wysokość całej instalacji (maszt + antena)	m — nie przekracza 3 m
Masa instalacji	kg
Sposób mocowania	np. obejmę kominową / wspornik ścienny — bez naruszania pokrycia dachowego
Lokalizacja	wskazać stronę budynku i miejsce; w miarę możliwości od strony podwórza
Pasma pracy	np. 144–146 MHz i 430–440 MHz
Maksymalna moc nadajnika	W
Zysk anteny / obliczony EIRP	dBi / W
Sposób prowadzenia kabla	np. istniejącym pionem instalacyjnym, bez wykonywania nowych przebiegów
Wykonawca montażu	firma / osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia i ubezpieczenie

II. Uzasadnienie prawne

1. Instalacja nie wymaga żadnych zezwoleń administracyjnych

Zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane, nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu na obiektach budowlanych urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości nieprzekraczającej 3 m.

Planowana instalacja mieści się w tym progu, wobec czego po stronie organów administracji architektoniczno-budowlanej nie występuje jakakolwiek przeszkoda w jej wykonaniu. Wspólnota nie jest zatem uprawniona do żądania przedłożenia pozwolenia na budowę, projektu budowlanego ani potwierdzenia zgłoszenia — obowiązki te w tym przypadku nie istnieją.

2. Właścicielowi lokalu przysługuje prawo współkorzystania z nieruchomości wspólnej

Art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali: *właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.*

Dach budynku wielolokalowego — obok funkcji osłonowej — pełni od dziesięcioleci funkcję techniczną jako miejsce posadowienia kominów, instalacji oraz anten. Zamontowanie na nim niewielkiej instalacji antenowej pozostaje więc **korzystaniem zgodnym z przeznaczeniem** nieruchomości wspólnej, a nie zmianą tego przeznaczenia.

Ograniczenie wynikające z art. 12 ust. 1 zdanie drugie ustawy o własności lokali oraz z art. 206 Kodeksu cywilnego sprowadza się do zakazu korzystania w sposób utrudniający korzystanie pozostałym współwłaścicielom. Instalacja o masie kilku kilogramów, zamontowana bezinwazyjnie i nieograniczająca dostępu do dachu ani do żadnego z urządzeń wspólnych, warunku tego nie narusza.

3. Sprawa mieści się w granicach zwykłego zarządu — decyduje Zarząd

Art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali: *czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.*

Wyrażenie zgody na montaż niewielkiej, odwracalnej instalacji technicznej na nieruchomości wspólnej jest czynnością mieszczącą się w granicach zwykłego zarządu, a zatem należy do samodzielnych kompetencji Zarządu Wspólnoty. Przemawiają za tym następujące okoliczności:

1. instalacja **nie zmienia przeznaczenia** nieruchomości wspólnej ani żadnej jej części — dach budynku wielolokalowego od dziesięcioleci pełni funkcję nośnika kominów, instalacji technicznych i anten;
2. instalacja **nie stanowi nadbudowy ani przebudowy** nieruchomości wspólnej — nie ingeruje w konstrukcję budynku, nie zwiększa jego kubatury ani powierzchni;
3. montaż jest **bezinwazyjny i w pełni odwracalny** — wykonywany na obejmach lub wsporniku, bez naruszania pokrycia dachowego, a po demontażu nie pozostawia trwałych śladów;
4. przedsięwzięcie **nie rodzi po stronie Wspólnoty żadnych kosztów ani zobowiązań** — całość obciążeń finansowych i odpowiedzialności przyjmuje na siebie wnioskodawca (por. część III niniejszego pisma);
5. czynność ta **nie należy do żadnej z kategorii** wskazanych w art. 22 ust. 3 powołanej ustawy, tj. do wyliczenia spraw wykraczających poza zwykły zarząd.

Dla porównania: Zarząd samodzielnie decyduje o zgodzie na montaż anten telewizyjnych i satelitarnych, klimatyzatorów, czujników czy kamer — a więc urządzeń o porównywalnej lub większej ingerencji w części wspólne. Brak jest podstaw, by instalację antenową o wysokości poniżej 3 m traktować odmiennie.

Wobec powyższego uprzejmie proszę o rozpoznanie wniosku przez Zarząd i wyrażenie zgody na piśmie.

4. Kontekst konstytucyjny i konwencyjny

Wolność komunikowania się oraz wolność pozyskiwania i rozpowszechniania informacji chronią art. 49 i art. 54 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Odpowiadająca im gwarancja z art. 10 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności obejmuje — zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Europejskiego Trybunału Praw Człowieka — także **techniczne środki odbioru i przekazu**:

- **Autronic AG przeciwko Szwajcarii**, skarga nr 12726/87, wyrok z 22 maja 1990 r. — ochrona z art. 10 Konwencji obejmuje sposób odbioru przekazu, w tym urządzenia antenowe.
- **Khurshid Mustafa i Tarzibachi przeciwko Szwecji**, skarga nr 23883/06, wyrok z 16 grudnia 2008 r. — pozbawienie lokalu z powodu odmowy demontażu anteny satelitarnej stanowiło naruszenie art. 10 Konwencji; interes właściciela budynku nie uzasadniał tak daleko idącego ograniczenia swobody odbioru informacji.

Wykładnia przepisów prawa krajowego, w tym ustawy o własności lokali, powinna uwzględniać powyższe standardy. Instalacja antenowa nie jest zbytkiem ani kaprysem — jest środkiem realizacji wolności chronionej konstytucyjnie i konwencyjnie, a dodatkowo służy działalności prowadzonej na podstawie pozwolenia wydanego przez organ państwa.

III. Zobowiązania wnioskodawcy

Wychodząc naprzeciw typowym obawom wspólnot, wnioskodawca zobowiązuje się do:

1. wykonania montażu **bez naruszania pokrycia dachowego** — przy użyciu obejm kominowych lub wspornika ściennego, bez wykonywania nowych przebiegów;
2. powierzenia montażu **wykonawcy posiadającemu odpowiednie uprawnienia** oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej;
3. pokrycia **wszystkich kosztów** montażu, eksploatacji, konserwacji i ewentualnego demontażu instalacji;
4. naprawienia **wszelkich szkód** powstałych w nieruchomości wspólnej w związku z instalacją oraz przedstawienia polisy ubezpieczenia OC obejmującej to ryzyko;
5. **czasowego demontażu** instalacji na własny koszt na czas remontu dachu lub elewacji, po uprzednim zawiadomieniu z rozsądnym wyprzedzeniem;
6. trwałego demontażu i **przywrócenia stanu poprzedniego** w razie zbycia lokalu lub rezygnacji z instalacji;
7. utrzymywania instalacji w stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo, w tym poddania jej przeglądowi po zdarzeniach o charakterze ekstremalnym (wichura, oblodzenie);
8. podjęcia **niezwłocznych działań naprawczych** w razie stwierdzenia rzeczywistych zakłóceń w odbiorze radiowym lub telewizyjnym u innych mieszkańców, wywołanych pracą stacji;
9. eksploatacji stacji z poszanowaniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. oraz udostępnienia danych technicznych na żądanie wspólnoty.

IV. Wnioski końcowe

Wnoszę o rozpoznanie niniejszego wniosku przez Zarząd Wspólnoty i o pisemne poinformowanie mnie o zajęтым stanowisku wraz z jego uzasadnieniem — w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma.

W przypadku odmowy uprzejmie proszę o wskazanie **konkretnych okoliczności faktycznych**, które w ocenie wspólnoty uzasadniają ograniczenie mojego prawa do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, oraz o wskazanie warunków, po spełnieniu których zgoda mogłaby zostać udzielona. Deklaruję gotowość do uzgodnienia lokalizacji, sposobu montażu i pozostałych warunków w drodze rozmowy — celem niniejszego pisma jest porozumienie, a nie spór.

Jednocześnie informuję, że w razie nierozpoznania wniosku albo odmowy pozbawionej rzeczowego uzasadnienia rozważę dochodzenie dopuszczenia do współkorzystania z nieruchomości wspólnej na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 206 Kodeksu cywilnego. Wolałbym jednak załatwić sprawę bez angażowania sądu — stąd propozycja warunków zawarta w części III niniejszego pisma.

podpis wnioskodawcy

data i podpis przyjmującego
pismo

Załączniki

1. Kopia pozwolenia radiowego wydanego przez Prezesa UKE.
2. Karta katalogowa anteny (wymiary, masa, dopuszczalne obciążenie wiatrem).
3. Szkic lub zdjęcie z zaznaczoną lokalizacją instalacji.
4. Oferta / oświadczenie wykonawcy montażu wraz z kopią polisy OC.
5. Wyciąg z odpisu księgi wieczystej lub inny dokument potwierdzający własność lokalu.

Zastrzeżenie. Niniejszy dokument jest wzorem o charakterze informacyjnym, przygotowanym z perspektywy krótkofalowca, i nie stanowi porady prawnej. Przed złożeniem pisma należy sprawdzić aktualne brzmienie powołanych przepisów oraz dostosować treść do stanu faktycznego konkretnej nieruchomości — w szczególności zweryfikować, czy budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską (wówczas zastosowanie znajduje art. 29 ust. 7 Prawa budowlanego), oraz jaki tryb zarządu obowiązuje w danej nieruchomości — w małej wspólnocie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. Stan prawny: sierpień 2026. Wzór opracowany i udostępniony bezpłatnie na stronie sq5cba.pl/pozwolenie-na-antene.html — SQ5CBA.