

Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o własności lokali Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Tomasz Lewandowski – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Piotr Kasztelan – radca w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 323 41 12, Piotr.Kasztelan@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 14.01.2026 r. Źródło: Inicjatywa własna Nr w wykazie prac UD312
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Podstawowym celem zmian w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, z późn. zm.) – dalej: ustawa o własności lokali, jest dostosowanie działalności wspólnot mieszkaniowych – dalej: wspólnota, do zmian, jakie zaszły na rynku zarządzania wspólnotami na przestrzeni minionych 30 lat, tj. od dnia wejścia w życie ustawy. Zmiany te są sumą zapadłego na tym tle orzecznictwa, praktyki zarządców nieruchomości, rozwoju technologii budownictwa wielorodzinnego oraz zmian w innych aktach prawnych dotyczących działalności wspólnot.

W zakresie stosowania ustawy o własności lokali dostrzeżono następujące problemy:

1. Brak regulacji dotyczących tzw. aparthoteli, które mimo formalnej klasyfikacji jako budynki usługowe, w rzeczywistości funkcjonują jako substytuty mieszkań. Inwestorzy wykorzystują możliwość realizacji tego typu obiektów na terenach objętych planami zagospodarowania dopuszczającymi jedynie funkcje usługowe, omijając w ten sposób ograniczenia planistyczne i techniczno-budowlane obowiązujące dla zabudowy mieszkaniowej. Wyodrębniane są w ten sposób lokale użytkowe, które następnie oferowane są na rynku jako „apartamenty inwestycyjne”, przeznaczone de facto do stałego zamieszkania. Lokale te często nie spełniają podstawowych standardów mieszkaniowych – mają zbyt małą powierzchnię, brak dostępu do światła dziennego czy niedostateczną izolacyjność akustyczną i sanitarną. Pojawianie się zabudowy mieszkaniowej na terenach usługowych skutkuje też naruszeniem ładu przestrzennego.
2. Brak jednoznacznej kwalifikacji statusu balkonów (tarasów, loggii). Kwestia ta jest od wielu lat przedmiotem orzecznictwa, powodując rozbieżności interpretacyjne co do elementów balkonów stanowiących część wspólną. Powyższe skutkuje wątpliwościami w obrębie wspólnot w zakresie podmiotu zobowiązanego do utrzymania konkretnych elementów balkonów w należyтым stanie technicznym, jak również zobowiązanego z tytułu poniesienia kosztów prac remontowych. Jest to szczególnie istotne w kontekście najczęściej spotykanych remontów warstwy hydroizolacji oraz związanej z tym koniecznością usunięcia posadzki.
3. Niewystarczająco precyzyjna definicja wspólnoty mieszkaniowej oraz jej uprawnień. Dla określenia jej cywilnoprawnego statusu posiłkowo stosuje się art. 33¹ § 1 K.c., zgodnie z którym do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Powyższe nie rozstrzyga jednak jednoznacznie kwestii podmiotowości wspólnoty (obecny jest w doktrynie pogląd o braku jej podmiotowości). Brak jest również wskazania, iż wspólnocie przysługuje prawo do posiadania majątku własnego (odrębnego od majątków właścicieli lokali).
4. Brak możliwości dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu wad budowlanych w częściach wspólnych. Wynika to z faktu, iż stroną umowy nabycia lokalu oraz związanej z tym udziału w nieruchomości wspólnej jest właściciel lokalu i to on jest wyłącznym uprawnionym z tego tytułu. W praktyce roszczenia są dochodzone przez

wspólnoty na podstawie cesji, co wymaga jednak uprzedniej zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale, w której zawarta powinna być też zgoda na poniesienie związanych z tym wydatków (koszty ekspertyzy technicznej i obsługi prawnej). W praktyce, w sytuacji, gdy dochodzi do wystąpienia usterek i wad, w znikomej liczbie przypadków dochodzi do podpisania 100 % umów cesji. W konsekwencji brak jest możliwości dochodzenia przez wspólnotę pełnego odszkodowania za stwierdzone wady i usterki nieruchomości wspólnej

5. Brak możliwości podwyższenia zaliczki dla właściciela lokalu mieszkalnego, gdy sposób jego użytkowania powoduje dla wspólnoty dodatkowe koszty. Obecnie możliwość taka przewidziana jest jedynie dla lokali użytkowych, co nie odpowiada realiom, gdyż sposób użytkowania lokali mieszkalnych również może generować po stronie wspólnoty dodatkowe koszty, związane np. z utrzymaniem porządku i czystości w obrębie budynku jak i poza nim. W praktyce dotyczy to najczęściej lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem krótkoterminowy. Warto mieć na uwadze, iż przeznaczenie lokalu zawarte w zaświadczeniu o samodzielności oraz wpis w ewidencji gruntów i budynków nie zawsze jest zgodny z faktycznym sposobem użytkowania lokalu. Koszty te obecnie są przenoszone na właścicieli pozostałych lokali.
6. Brak określenia statusu urządzeń służących do rozliczeń mediów dostarczanych do poszczególnych lokali za pośrednictwem wspólnoty (ciepłomierzy, wodomierzy oraz nagrzewnikowych podzielników ciepła). Powoduje to spory w obrębie wspólnoty, przenoszone częstokroć na drogę sądową, dotyczące podmiotu zobowiązanego za ich utrzymanie, w szczególności legalizację i wymianę, oraz związanych z tym kosztów. Spory te potęguje dominujący w orzecznictwie pogląd, iż stanowią one indywidualną własność właścicieli lokali, co oznacza, iż samodzielnie decydują oni o rodzaju urządzenia (jego klasie), wymianie, legalizacji. Prowadzi to do zakłócenia systemu rozliczeń w obrębie budynku, który poprawnie działa jedynie wówczas, gdy wszystkie urządzenia są tej samej klasy, równocześnie zainstalowane, zamontowane zgodnie ze wskazaniem producenta i pod nadzorem zarządcy, a ich legalizacja dokonywana jest równocześnie.
7. Brak wskazania obowiązku płatności przez właściciela comiesięcznych zaliczek za media dostarczone do lokalu za pośrednictwem wspólnoty oraz z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Obecnie regulują to regulaminy wspólnot, które mogą być zaskarżane przez właścicieli lokali. Powyższe winno być zawarte wprost w ustawie celem zapewnienia ciągłości zaopatrzenia w media oraz odbioru odpadów.
8. Brak jednoznacznego wskazania zasad odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania wspólnoty. Ustawa winna jednoznacznie wskazywać, iż właściciele ponoszą – stosownie do swych udziałów w nieruchomości wspólnej - odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty dopiero, gdy egzekucja z jej majątku okaże się bezskuteczna. Obecna redakcja przepisu regulującego tę kwestię budzi wątpliwości, gdyż nie wskazuje kolejności zaspokojenia przez wierzyciela jego roszczeń z tytułu zobowiązań wspólnoty.
9. Potrzebne jest uproszczenie zasad zarządzania wspólnotą poprzez wskazanie, iż zarządzanie wspólnotą może mieć miejsce jedynie w dwóch formach, tj. poprzez powołanie zarządcy na podstawie uchwały właścicieli lokali, bądź – w razie nieskorzystania z ww. możliwości – poprzez powołanie zarządu składającego się z osób fizycznych. Oznacza to uchylenie możliwości określenia sposobu zarządu w drodze zawartej przez właścicieli umowy w formie aktu notarialnego, gdyż charakter tej umowy powoduje wątpliwości dotyczące trybu i formy jej zmiany; w szczególności dotyczy to obowiązku zachowania formy notarialnej dla uchwały o zmianie osoby zarządcy, bądź przejścia z zarządu tzw. właścicielskiego (określonego w art. 20) na powierzony (określony w art. 18). Zastrzeżenia budzi również granica swobody właścicieli lokali w kształtowaniu umownego reżimu zarządzania wspólnotą. Istota funkcjonowania wspólnoty oraz charakter prawny przepisów zawartych w Rozdziale 4 nakazuje stwierdzić, że w większości mają charakter bezwzględnie obowiązujący, których nie można wyłączyć ani zmodyfikować w drodze umowy. Takim przepisem bezwzględnie obowiązującym jest np. art. 25, który przyznaje każdemu właścicielowi lokalu prawo do zaskarżenia uchwały wspólnoty. Co prawda w określeniu sposobu zarządu obowiązuje zasada swobody umów, ale nie może ona wypaczać celu wspólnoty mieszkaniowej, powołanej do sprawnego i efektywnego zarządzania nieruchomością wspólną. Przewiduje się też zniesienie obowiązku zaprotokołowania przez notariusza uchwały o powołaniu zarządcy, gdyż konieczność zachowania tej formy wyklucza możliwość podjęcia uchwały w trybie obiegowym (forma notarialna wymaga bowiem obecności notariusza przy jej podejmowaniu).

10. Brak definicji czynności zwykłego zarządu, które wykonywane są samodzielnie (tj. bez uchwały właścicieli lokali) przez zarząd/zarządcę wspólnoty. Aktualnie ustawa odwołuje się do tego pojęcia, lecz nie jest ono w polskim systemie prawa cywilnego zdefiniowane i jest przedmiotem wątpliwości interpretacyjnych zarówno w codziennej praktyce wspólnot, jak i orzecznictwie. Powyższe powoduje spory kompetencyjne w obrębie wspólnot pomiędzy zarządem a właścicielami.
11. Brak regulacji dotyczących sposobu podejmowania decyzji przez zarząd. W przypadku zarządu wieloosobowego (w liczbie czterech lub więcej osób), może dojść do nieprawidłowości polegającej na tym, że pomimo braku podjęcia decyzji przez zarząd, dwóch członków zarządu dokona aktu reprezentacji, a więc np. zawrze umowę. Takie sytuacje mają miejsce niekiedy w praktyce i są efektem nierozumienia reguł działania zarządu wieloosobowego oraz nieodróżniania aktu reprezentowania wspólnoty, od działania uprzedniego polegającego na podjęciu decyzji przez zarząd. Taka sytuacja stanowi naruszenie wewnętrznych reguł funkcjonowania zarządu oraz działanie przez członków zarządu bez należytego umocowania, co jednak ma znaczenie tylko w stosunkach wewnętrznych. Działanie dwóch członków zarządu stanowi prawidłową reprezentację i nie może być kwestionowane ani przez wspólnotę, ani przez kontrahenta.
12. Brak pojęcia funduszu remontowego lub innego funduszu celowego (np. termomodernizacyjnego, modernizacyjnego), który stanowiłby własność wspólnoty. Ustawa nie odnosi się do tej materii, co budzi wątpliwości dotyczące jego charakteru i przeznaczenia. Powyższe powoduje, iż częstokroć zgromadzone na nim środki są wydatkowane na cele inne niż remonty/modernizacje nieruchomości wspólnej. Kwestionowany jest również przez właścicieli lokali charakter środków funduszu remontowego jako majątku wspólnoty, w związku z czym domagają się oni na drodze sądowej zwrotu niewykorzystanych zaliczek na ten cel.
13. Ograniczoną zdolność wspólnot do podejmowania uchwał wskutek braku wymaganej do tego większości, co dotyczy zarówno uchwał procedowanych na zebraniu jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów (obiegami), gdyż wymaga to bezwzględnej większości głosów liczonych wielkością udziałów. Brak takiej zdolności stanowi zagrożenie dla bieżącej działalności wspólnot, w szczególności prowadzenia jej gospodarki finansowej oraz zapewnienia usług związanych z bieżącą eksploatacją budynku. Proponuje się, by uchwały głosowane z udziałem głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów (a więc zarówno te, które nie uzyskały wymaganej bezwzględnej większości głosów na zebraniu, jak i głosowane wyłącznie w trybie indywidualnym), zapadały zwykłą większością głosów liczonych wielkością udziałów spośród właścicieli biorących udział w głosowaniu. Termin głosowania każda zainteresowana wspólnota określi samodzielnie, z zachowaniem minimalnego (2-tygodniowego) oraz maksymalnego okresu na jego przeprowadzenie.
14. Potrzebę cyfryzacji zasad komunikacji w obrębie wspólnoty poprzez jednoznaczne wskazanie, iż powiadomienia o organizowanym zebraniu, głosy oddawane przez właścicieli w trybie indywidualnym oraz informacje o podjętych uchwałach mogą być przekazywane drogą elektroniczną. Praktyka ta jest obecnie powszechna, lecz wiąże się z koniecznością wprowadzenia tej formy komunikacji w regulaminach wspólnoty, niejednokrotnie zaskarżanych do sądu bądź niewłaściwie redagowanych. Przyspieszy to obieg dokumentów oraz informacji, jak też wykluczy możliwość zaskarżania takich uchwał ze względów formalnych. Związana z tym jest potrzeba rozszerzenia obowiązku poinformowania o treści uchwał podjętych na zebraniu; obecnie dotyczy to jedynie uchwał podjętych z udziałem głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, co ogranicza prawa właścicieli lokali nieobecnych na zebraniu do ich zaskarżenia.
15. Brak możliwości sprostowania nieprawidłowo obliczonych i wpisanych do ksiąg wieczystych udziałów w nieruchomości wspólnej, w razie braku zgody na taką czynność ze strony większości właścicieli lokali. Takie sytuacje bywają wynikiem błędnych danych ewidencyjnych przyjętych na etapie wyodrębniania własności lokali, dokonywanych w trakcie eksploatacji budynku zmian funkcji lokali, ich rozbudowy lub podziałów. Powyższe utrudnia prawidłowe zarządzanie nieruchomością, które zależne jest m.in. od zgodnego ze stanem faktycznym ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wiąże się z nim bowiem prawa i obowiązki właściciela w zakresie wnoszenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty, jak też wielkość posiadanego głosu przy podejmowaniu uchwał.

16. Potrzebę wskazania uprawnień zarządcy przymusowego ustanawianego przez sąd. Obecnie stosuje się w tym zakresie przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości z Kodeksu postępowania cywilnego. Celowe jest wskazanie jego uprawnień oraz obowiązków wprost w ustawie o własności lokali, skoro dotyczą one tej materii, bez odwoływania się do przepisów innych aktów prawnych.
17. Konieczność określenia zasad sprawowania kontroli działalności zarządu przez właścicieli lokali poprzez zapewnienie im prawa wglądu w dokumentację wspólnoty oraz prawa żądania od zarządu informacji dotyczących nieruchomości wspólnej. Obecnie ustawa nie precyzuje tego prawa, co powoduje liczne pozwy właścicieli o udostępnienie żadnej dokumentacji.
18. Konieczność określenia charakteru sprawozdania składanego corocznie przez zarząd/zarządcę ze swej działalności poprzez wskazanie, iż ma ono formę pisemną oraz zawiera część opisową (opis czynności wykonanych przez zarząd w poprzednim roku) oraz finansową. Pozwoli to uniknąć wątpliwości co do formy i zakresu sprawozdania (obecny jest w orzecznictwie pogląd o dopuszczalności jego złożenia w formie ustnej), a w konsekwencji pozwoli właścicielom lokali na szersze sprawowanie kontroli nad działalnością zarządu.
19. Brak możliwości zwołania zebrania przez właścicieli lokali w sytuacji, gdy zarząd wbrew ustawowemu obowiązkowi nie zwołuje takiego zebrania na wniosek właścicieli reprezentujących min. 1/10 udziałów. Praktyka ta występuje szczególnie, gdy przedmiotem zebrania ma być głosowanie nad odwołaniem zarządu bądź zarządcy. Powyższe zapewni właścicielom lokali realny wpływ na działalność wspólnoty na wypadek obstrukcji ze strony zarządu/zarządcy; obejmuje to również zobowiązanie zarządu do uwzględnienia w porządku zebrania projektów uchwał zgłoszonych przez reprezentatywną grupę właścicieli (tj. posiadających min 1/10 udziałów).

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

1. Wyłączenie możliwości uznania pomieszczeń lub jednostek mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach zamieszkania zbiorowego za samodzielne lokale, w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Powyższe wykluczy możliwość wnoszenia obiektów zakwalifikowanych jako budynki zamieszkania zbiorowego, które w rzeczywistości pełnią funkcję budynków mieszkalnych; uniemożliwi to tym samym obchodzenie przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego przyjętych w planie miejscowym dla danego obszaru, jak również nadinterpretowanie przez inwestorów przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wydawania zaświadczeń o samodzielności lokalu, zapewniając zarazem organom administracji podstawę prawną dla odrzucenia takiego wniosku. Wyjątek od powyższego zakazu przewiduje się dla lokali spełniających wymogi przewidziane dla lokali mieszkalnych oraz użytkowych w przepisach techniczno-budowlanych wydanych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz wymogi określone w uchwale rady gminy określającej zasady wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego na jej obszarze.
2. Przewiduje się, iż elementy konstrukcyjne balkonu (dźwigary, płyta balkonowa, balustrada, elementy architektoniczne związane z balkonem) stanowić będą nieruchomość wspólną, za której utrzymanie (konserwację, naprawy, remonty, odtworzenie) odpowiada wspólnota mieszkaniowa. O tym czy balkon należy w całości zaliczyć do nieruchomości wspólnej (np. gdy służy on jako ciąg komunikacyjny), czy jedynie w części obejmującej elementy konstrukcyjne, decydować będzie w każdym konkretnym przypadku jego usytuowanie, w tym okoliczność, czy jest on przedmiotem użytkowania wspólnego albo wyłącznego przez właściciela lokalu. Trzeba mieć na uwadze, iż balkony mogą w zależności od koncepcji architektonicznej danego budynku być zarówno częścią elewacji, spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych (być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli). Najczęściej jednak przylegają wyłącznie do konkretnego lokalu i są wykorzystywane jedynie przez jego właściciela, którego uprawnienia i obowiązki ograniczają się w takim przypadku wyłącznie do przestrzeni wewnętrznej balkonu.
3. Projektowana zmiana określi jednoznacznie podmiotowość wspólnoty i pozwoli ją zaliczyć do wymienionej w art. 33¹ KC kategorii jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, ale wyposażonych w zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. Związane z tym jest prawo posiadania przez wspólnotę własnego majątku, co jest

przeniesieniem stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z 21.12.2007 r., III CZP 65/07, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku (biorąc pod uwagę istotne znaczenie rozstrzygniętego zagadnienia Sąd postanowił nadać uchwale moc zasady prawnej, zgodnie z art. 61 § 6 ustawy z 23.11.2002 r. o Sądzie Najwyższym). W praktyce na majątek ten składają się środki pieniężne na rachunkach bankowych pochodzące z zaliczek uiszczonych przez właścicieli lokali i dochodów pochodzących z nieruchomości wspólnej oraz prawa wynikające z zawieranych przez nią umów; teoretycznie też własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli. Zważywszy jednak, iż źródłem prawa są ustawy a nie orzecznictwo, za konieczne należy uznać jednoznaczne określenie statusu majątkowego wspólnoty w ustawie.

4. Wprowadzenie możliwości dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi w związku z wadami nieruchomości wspólnej. Wspólnota może być bowiem podmiotem praw i obowiązków w obrębie stosunków cywilnoprawnych w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Ograniczy to przypadki, gdzie każdy z właścicieli lokali realizuje samodzielnie roszczenia z tytułu rękojmi, co w praktyce wpływa destrukcyjnie na stan techniczny budynku. Wspólnota będzie mieć legitymację czynną do dochodzenia roszczeń, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, co nie będzie uchybiać prawom nabytym właścicieli lokali będącym pochodnym aktu nabycia lokalu. W tym modelu możliwość dochodzenia roszczeń będzie mieć bowiem zarówno wspólnota, jak i sami właściciele indywidualnie.
5. Rozszerzenie możliwości podwyższenia zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej na wszystkie lokale we wspólnocie, a nie jak obecnie tylko na lokale użytkowe. Decydującym kryterium nie powinno być przeznaczenie lokalu, ale fakt generowania po stronie wspólnoty dodatkowych kosztów wynikających ze sposobu użytkowania lokalu. Projekt jednoznacznie wskaże, iż ciężar dowodu spoczywać będzie na wspólnocie, która każdorazowo winna wykazać dodatkowe koszty po jej stronie i stosownie do ich wysokości móc – na podstawie uchwały – podnieść wysokość comiesięcznej zaliczki.
6. Zaliczenie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wydatków związanych z urządzeniami pomiarowymi (ciepłomierze, wodomierze i nagrzewnikowe podzielniki ciepła), oznaczać będzie, że ich utrzymanie oraz wszystkie związane z tym czynności spoczywają na wspólnocie. Obejmuje to montaż, wymianę, legalizację, konserwacje i naprawy, wraz ze związanymi z tym kosztami. Zapewni to sprawną pracę tych urządzeń, a tym samym rzetelne i zgodne z rzeczywistym zużyciem w lokalach rozliczenie mediów w obrębie całego budynku. Urządzenia te służą nie tylko do rozliczenia kosztów mediów w samym lokalu, ale przede wszystkim rozliczenia kosztów ciepła/wody dostarczonego do całego budynku na podstawie umowy, której stroną jest wspólnota (a nie właściciele), pełniąc tym samym funkcję podzielników ogólnych kosztów. Aktualnie każda wspólnota reguluje kwestię statusu urządzeń pomiarowych oraz kosztów związanych z ich eksploatacją samodzielnie uznając zazwyczaj, iż stanowią one przedmiot indywidualnej własności właściciela lokalu i to on ponosi wszelkie związane z tym koszty (zakupu, wymiany, legalizacji), bądź zastrzegając, iż koszty ich eksploatacji pokrywane są przez wspólnotę. Co istotne, uznanie, iż są one indywidualną własnością powoduje problemy natury prawnej dotyczące uprawnień wspólnoty do narzucenia przez wspólnotę właścicielowi obowiązku montażu konkretnie wskazanego rodzaju urządzenia pomiarowego (dla prawidłowości wskazań w całym budynku winny być zamontowane równocześnie urządzenia tego samego rodzaju), ich wymiany czy legalizacji, jak też dostępu do nich celem kontroli ich stanu technicznego. Rzadziej spotykanym przypadkiem jest uznanie urządzeń pomiarowych za element nieruchomości wspólnej (jako element kompleksowego systemu rozliczeń w media w obrębie budynku), co wynika z dominującego w orzecznictwie poglądu o braku podstawy prawnej dla takiego rozwiązania. Projektowana zmiana przesądzi też, iż właściciel lokalu nie jest uprawniony do dokonywania jakiejkolwiek ingerencji w urządzenia pomiarowe we wspólnocie, co winno zapewnić rzetelność ich wskazań a tym samym też i prawidłowość systemu rozliczeń. Wyjątkiem od powyższego jest sytuacja, gdy użytkownik lokalu ma zawartą z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym indywidualną umowę na dostawę wody do lokalu, określającą zarazem właściciela wodomierzy.
7. Dookreślenie, iż każdy właściciel ma obowiązek uiszczać w terminie do 10 każdego miesiąca nie tylko zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ale także zaliczki za media rozliczane za pośrednictwem wspólnoty (tj. ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków) oraz opłatę za gospodarowanie odpadów komunalnych.

Obecnie obowiązek ten dotyczy jedynie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną; w przypadku mediów winien on być zawarty w przyjętym przez daną wspólnotę regulaminie rozliczeń mediów, mogącym być jednak kwestionowanym na drodze sądowej.

8. Doprecyzowanie, iż właściciele ponoszą odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty dopiero, gdy egzekucja przeciwko wspólnocie okaże się bezskuteczna – ponosi ją każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Obecna redakcja art. 17 ustawy o własności lokali budzi wątpliwości, gdyż nie wskazuje kolejności zaspokojenia przez wierzyciela jego roszczeń z tytułu zobowiązań wspólnoty.
9. Uproszczenie i ujednolicenie zasad zarządu nieruchomością wspólną poprzez wskazanie, iż właściciele w drodze uchwały decydują czy ustanowią zarządcę (tj. osobę fizyczną lub prawną wykonującą działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami, o czym mowa w przepisach gospodarki nieruchomościami), czy dokonają wyboru zarządu składającego się z osób fizycznych. Aktualnie ustawa przewiduje też możliwość zawarcia przez wszystkich właścicieli (a zatem jednomyślnie) umowy o sposobie zarządu, mogącej odmiennie aniżeli ustawa określić zasady zarządzania nieruchomością wspólną (np. powołać organy w postaci komisji rewizyjnej, czy odmiennie przyjąć zasady podejmowania uchwał). W praktyce jest to rozwiązanie rzadko spotykane, obecne głównie w inwestycjach deweloperskich, gdzie przy zawieraniu umowy deweloper jako podmiot dominujący określa zgodnie z własnymi potrzebami (a nie nowopowstałej wspólnoty) zasady zarządu nieruchomością wspólną. Dlatego też proponuje się usunięcie z ustawy nie tylko umowy o sposobie zarządu, ale też odejście od formy notarialnej przewidzianej także dla każdorazowej zmiany tej umowy, co jest zbędnym kosztem dla właścicieli, a także proceduralnym utrudnieniem dla zmiany tej umowy. Trzeba mieć na uwadze, iż konieczność zachowania formy notarialnej ogranicza możliwość podjęcia decyzji (nie tylko zmiany umowy, ale też uchwały) w trybie obiegowym; forma notarialna wymaga bowiem obecności notariusza przy jej podejmowaniu. Powyższe zmiany powodują konieczność wprowadzenia przepisu przejściowego (art. 3 projektu), przewidującego iż do zmiany umów określających sposób zarządu nieruchomością wspólną, zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali w brzmieniu nadanym projektowaną ustawą.
10. Doprecyzowanie, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją nieruchomości wspólnej i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej przeznaczenia; wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Brak definicji w tym zakresie prowadzi do trudności z określeniem uprawnionego do dokonania danej czynności (zwykły zarząd wykonywany jest samodzielnie przez zarząd/zarządcę, przekraczający zaś wymaga uchwały wspólnoty), jak również w pewnych przypadkach może być względne; w zależności od okoliczności dana czynność może przekraczać zarząd zwykły, a w innych nie.
11. Określenie zasad pracy oraz trybu podejmowania decyzji przez zarząd. Zakłada się w tej mierze konieczność współdziałania członków zarządu oraz kolegiального podejmowania decyzji, co jest zgodne z ogólnymi regułami prawa prywatnego. Wprowadza się ponadto, w przypadku zarządu wieloosobowego, obowiązek reprezentacji wspólnoty na zewnątrz poprzez większość (a nie jak obecnie dwóch) członków zarządu, tak by uniknąć sytuacji gdy skonfliktowani członkowie zarządu podejmują w imieniu wspólnoty zobowiązania, bez uzyskania zgody większości jego składu, Trzeba mieć na uwadze, iż prawidłowość reprezentacji wspólnoty przez zarząd decyduje o ważności zaciąganych przez wspólnotę mieszkaniową zobowiązań; działanie uprawnionych członków zarządu stanowi bowiem prawidłową reprezentację i nie może być kwestionowane ani przez wspólnotę, ani przez kontrahenta. Przepis nie wprowadza formy w jakiej zarząd podejmować będzie decyzje ani nie określa trybu pracy. Elastyczność takiej regulacji pozwoli zarządom na podejmowanie decyzji w dowolnej formie, także telefonicznej lub mailowej, bez odbywania posiedzeń. Dla celów dowodowych, w sprawach istotniejszych wystarczy sporządzenie notatki lub e-mailowe potwierdzenie złożonych oświadczeń przez członków zarządu.
12. Wprowadzenie pojęcia funduszu remontowego lub innego funduszu celowego powoływanego na podstawie uchwały właścicieli, umożliwiającego długookresowe gromadzenie środków na sfinansowanie wydatków remontowych/modernizacyjnych. Fundusz taki ma mieć charakter odrębny od środków gromadzonych na funduszu eksploatacyjnym, z którego regulowane są bieżące płatności wspólnoty. Obecnie brak w tej mierze regulacji, co powoduje, iż powoływane fundusze mają różnoraki charakter i przeznaczenie.

13. Wprowadzenie zasady, iż uchwały podejmowane z udziałem głosów oddanych obiegiem zapadają zwykłą większością głosów liczonych wielkością udziałów, spośród biorących udział w głosowaniu. Dotyczy to zarówno uchwał podejmowanych wyłącznie w trybie indywidualnym, jak i jedynie częściowo, tj. gdy na zebraniu wspólnoty zabrakło głosów wystarczających do przyjęcia uchwały bezwzględłą większością. Trzeba mieć na uwadze, iż dla uchwał podejmowanych na zebraniu utrzymana zostanie zasada bezwzględnej większości głosów, co dotyczy w szczególności uchwał przypisanych do kompetencji rocznego zebrania, a więc w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu za rok miniony, udzielenia absolutorium oraz przyjęcia planu gospodarczego na rok bieżący. W praktyce rzadko uchwały te zapadają na zebraniu, zazwyczaj wymagają przeprowadzenia dodatkowego głosowania obiegiem, z zachowaniem wymogu uzyskania bezwzględnej większości udziałów. Proponowana zmiana tej większości na zwykłą pozwoli na przyspieszenie procesu procedowania uchwał i zapobiegnie paraliżowi decyzyjnemu w razie jej nieprzyjęcia bądź przedłużającego się procesu głosowania. Dla zachowania możliwości jak najszerszego udziału właścicieli w głosowaniu przewidziano minimalny (dwutygodniowy) oraz maksymalny termin na oddanie głosu (dwumiesięczny), oraz wskazano, iż oddanie głosu może nastąpić drogą elektroniczną (zmiana szerzej opisana w pkt 15). Powyższe będzie odnosić się również do głosowania w trybie „jeden właściciel – jeden głos”.
14. Wprowadzenie cyfryzacji obiegu informacji i oświadczeń we wspólnotach, poprzez możliwość elektronicznego informowania o terminie zebrania, oddania głosu przez właściciela, jak też powiadomienia go przez zarząd o treści uchwały. Ma to zdjąć z zarządów/zarządców zbędne obciążenia proceduralne (powiadomienie pisemne listem poleconym o zebraniu), jak też zapewnić szerszy udział właścicieli lokali w głosowaniu, a poprzez elektroniczne powiadomienie o treści uchwały – przyspieszyć moment jej wejścia w życie (w praktyce jest on bowiem liczony od momentu upływu 6-tygodniowego okresu na jej zaskarżenie do sądu). Możliwość takiego głosowania wynika już obecnie z art. 60 K.c., w praktyce wymaga jednak dodatkowej uchwały wspólnoty określającej dopuszczalność takiego głosowania, weryfikacji adresów e-mail oraz złożenia oświadczeń przez właścicieli lokali. W przypadku powiadomień jest to odejście od dotychczasowej zasady powiadamiania o treści uchwały drogą pisemną; decyzja o formie powiadomień należeć będzie każdorazowo do zainteresowanej wspólnoty i doprecyzowana winna być w regulaminie wspólnoty (poprzez wskazanie, iż zawiadomienie może być wysłane właścicielowi na adres do doręczeń elektronicznych albo pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane). Pozostawienie to uznaniu wspólnoty podyktowane jest potrzebą zapewnienia elastyczności w jej działalności, związanej z jej wielkością, korzystaniem z zintegrowanych programów do obsługi nieruchomości, gdzie głosować oraz otrzymywać powiadomienia o treści uchwały można z poziomu smartfonu czy tabletu. Środki te są stosowane już obecnie, lecz ze względu na brak jakiejkolwiek regulacji w tej mierze, budzi to wątpliwości interpretacyjne, a tym samym ogranicza ich szerokie stosowanie. Ponadto przewiduje się rozszerzenie obowiązku poinformowania właścicieli lokali o uchwale podjętej na zebraniu (aktualnie obowiązek ten dotyczy jedynie uchwał podjętych z udziałem głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów), tak by mógł on – w razie nieobecności na zebraniu – posiadać informację o jego wyniku.
15. Umożliwienie właścicielowi lokalu (zarówno prywatnemu, jak i publicznemu) skorzystania z drogi sądowej, jeśli wspólnota nie podejmuje uchwały w sprawie zmiany wysokości udziałów. Sąd rozstrzygnie tę kwestię w postępowaniu nieprocesowym mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Rozszerzenie uprawnienia do skorzystania z drogi sądowej nie oznacza ograniczenia kompetencji zarządu w zakresie opracowania i poddania pod głosowanie uchwały o zmianie wysokości udziałów, lecz stanowi instrument ochrony praw właściciela tam, gdzie organy wspólnoty (tj. zarząd i zebranie właścicieli) są bierne lub działają sprzecznie z interesem indywidualnego właściciela.
16. Doprecyzowanie uprawnień zarządcy przymusowego ustanawianego przez sąd poprzez wskazanie, iż samodzielnie wykonuje on czynności zwykłego zarządu, tj. z zakresu bieżącej eksploatacji nieruchomości; w pozostałym zaś zakresie winien on posiadać zgodę właścicieli wyrażoną w uchwale, a w razie jej braku – zezwolenie sądu. Obecnie do wyznaczenia zarządcy i zakresu jego uprawnień stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości (art. 931 i nast.), które są w tej mierze niejednoznaczne.
17. Doprecyzowanie prawa kontroli działalności zarządu, poprzez wskazanie, iż właściciel ma prawo wglądu w dokumenty wspólnoty, z czym związany jest obowiązek zarządu udzielenia żądanych informacji. Jest to też

ujednocienie nomenklatury typowej dla podmiotów typu korporacyjnego (spółdzielni, spółek handlowych). Prawo to (nie żądanie) ograniczone jest do dokumentów związanych z zarządem nieruchomością wspólną, z wyłączeniem dokumentacji przypisanej do wyłącznego wglądu zarządu/zarządcy oraz odpowiednich organów (np. książka obiektu budowlanego, dokumentacja techniczno-ruchowa urządzeń). Obejmuje zatem dokumenty z księgi protokołów wspólnoty, dokumentację rachunkową (bilanse, wyciągi bankowe) oraz prawną (umowy zawarte przez wspólnotę, dokumenty związane z prowadzonymi przez wspólnotę sprawami sądowymi).

18. Wskazanie, iż sprawozdanie winno zostać sporządzone w formie pisemnej i zawierać część opisową („ze swej działalności”) oraz finansową, tak by zapewnić właścicielom pełen obraz sytuacji finansowej we wspólnocie, w szczególności by wskazywało na sposób rozliczenia zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, zawierało dane w zakresie funduszu remontowego i rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów. W części opisowej winno ono zawierać opis działań zarządu, ocenę zrealizowania uchwał wspólnoty, wskazywać problemy wymagające rozwiązania oraz zawierać podpisy członków zarządu. Celem jest umożliwienie członkom wspólnoty zapoznania się z wszystkimi aspektami jej funkcjonowania i na tej podstawie podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi. Rozwiązanie to pozwoli uniknąć obecnych w orzecznictwie wątpliwości interpretacyjnych, których wyrazem jest pogląd o dopuszczalności złożenia sprawozdania finansowego w formie ustnej przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę upoważnioną do tego przez zarząd.
19. Wprowadzenie możliwości zwołania zebrania przez właścicieli lokali w sytuacji, gdy nie zostanie to uczynione przez zarząd na wniosek właścicieli reprezentujących min. 10% udziałów w nieruchomości wspólnej. Jest to praktyka spotykana, zwłaszcza gdy wniosek dotyczy odwołania zarządu, co wynika wprost z treści wniosku. W orzecznictwie przyjęło się stanowisko, zgodnie z którym dopuszczalne jest zorganizowanie takiego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów przez wnioskodawców, o ile zostaną zachowane minimalne wymogi dotyczące jego udokumentowania pozwalającego na ustalenie woli właścicieli lokali, która ma prymat nad względami formalnymi przewidzianymi przez ustawę. Ponieważ jednak kwalifikacja takiego działania zależy od okoliczności konkretnej sprawy, uregulowanie tego w ustawie pozwoli uniknąć wątpliwości interpretacyjnych i przyspieszy proces podjęcia uchwały w razie zamierzonej bezczynności zarządu. Ze zmianą tą powiązane jest wskazanie, iż zebranie zwoływane przez zarząd na wniosek właścicieli winno uwzględniać w swym porządku projekty uchwał zgłoszone przez właścicieli. Wydłuża się zarazem termin powiadomienia o zwoływanym zebraniu do 2 tygodni; obecnie obowiązujący tydzień uniemożliwia w wielu przypadkach wzięcie udziału w zebraniu właścicieli (zawiadomienie o zebraniu zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską). Zgodnie z projektem zawiadomienie to będzie mogło być wysłane również na adres do doręczeń elektronicznych albo pocztą elektroniczną.

Nie jest możliwe osiągnięcie powyższych efektów za pomocą środków poza legislacyjnych.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projektowane rozwiązania wprowadzające zmiany w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych mają wymiar krajowy. W krajach członkowskich OECD/UE istnieją różne modele zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, dlatego brak uzasadnienia dla porównywania tych rozwiązań.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Wspólnoty mieszkaniowe	191 497	Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczych – stan na 12.02.2025 r.	Umożliwi sprawniejsze zarządzanie nieruchomościami poprzez przyspieszenie procesu podejmowania decyzji oraz cyfryzację obiegu informacji, zapewni przejrzystość gospodarki finansowej, poprawi bezpieczeństwo eksploatacji budynków oraz ich ogólny stan

			techniczny w związku z możliwością dochodzenia od dewelopera roszczeń z tytułu wad budowlanych.
Członkowie wspólnot mieszkaniowych	3 300 000	Główny Urząd Statystyczny – stan na dzień 31 grudnia 2020 r. (Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.)	Poszerzy uprawnienia kontrolne względem zarządu, zwiększy udział właścicieli w podejmowaniu decyzji poprzez możliwość głosowania elektronicznego oraz samodzielnego zwołania zebrania w razie beczynności zarządu.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa oraz § 4 i 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Nie było prowadzonych konsultacji poprzedzających przygotowanie projektu.

Projekt ustawy zostanie przekazany do konsultacji publicznych, z terminem 21 dni na zgłoszenie uwag, następującym podmiotom:

1. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
2. Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
3. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
4. Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie
5. Wielkopolskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
6. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
7. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
8. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
9. Dolnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
10. Łódzkie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
11. Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Trójmiasto
12. Lubelskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
13. Regionalne Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Toruniu
14. Górnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
15. Kujawsko-Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
16. Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
17. Krajowa Rada Spółdzielcza
18. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
19. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
20. Polski Związek Firm Deweloperskich
21. Krajowa Izba Gospodarcza
22. Związek Miast Polskich
23. Unia Metropolii Polskich
24. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości
25. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”
26. ZGM Toruń

Projekt ustawy zostanie przekazany do opiniowania z 21-dniowym terminem zgłaszania uwag następującym podmiotom:

1. Rzecznik Praw Obywatelskich
2. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
3. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Wyniki konsultacji publicznych i opiniowania zostaną omówione w raporcie z konsultacji udostępnionym na stronie Rządowego Centrum Legislacyjnego w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2024 r.)		Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem													brak
budżet państwa													0
JST													0
pozostałe jednostki (oddzielnie)													0
Wydatki ogółem													brak
budżet państwa													0
JST													0
pozostałe jednostki (oddzielnie)													0
Saldo ogółem													brak
budżet państwa													0
JST													0
pozostałe jednostki (oddzielnie)													0
Źródła finansowania	Wejście w życie regulacji nie wywoła skutków dla finansów publicznych, w szczególności nie wpłynie na budżet Państwa oraz budżety jednostek samorządu terytorialnego.												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Nie dotyczy.												

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa							0
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							0
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							0
	(dodaj/usuń)							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Projektowane zmiany umożliwią zarządom/administratorom sprawniejszą realizację ustawowych oraz umownych obowiązków, m.in. przesunięciem terminu rocznego zebrania do końca kwietnia, rozszerzeniem obowiązków sprawozdawczych wynikających z wykonania planu gospodarczego oraz działalności finansowej wspólnoty w roku ubiegłym, jak również możliwością dochodzenia roszczeń z tytułu wad budowlanych w częściach wspólnych od dewelopera.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nowelizacja ustawy o własności lokali przyspieszy podejmowanie przez właścicieli uchwał, zasady komunikacji w obrębie wspólnoty, kontrolę pracy zarządów, przejrzystość gospodarki finansowej oraz zapewni rzetelność w rozliczeniach mediów. Ograniczy też liczbę spraw sądowych związaną z brakiem bądź niejednoznacznością obecnych regulacji.						
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
	(dodaj/usuń)							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu		
☒ nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów (dotyczy samorządów gminnych) ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne: zwiększenie liczby procedur dla samorządów gminnych	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak (dotyczy samorządów gminnych) ☐ nie ☒ nie dotyczy	
9. Wpływ na rynek pracy		
Brak.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ mienie państwowe ☒ inne: mieszkalnictwo	☐ informatyzacja ☐ zdrowie
Omówienie wpływu	Projektowane zmiany dostosują działalność wspólnot – będących największym sektorem budownictwa wielorodzinnego (ponad 4 mln lokali) – do współczesnych rozwiązań technicznych w obrębie zarządzania nieruchomościami (cyfryzacja obiegu informacji, podejmowania decyzji). Zmiany dotyczą również rynku najmu krótkoterminowego poprzez zakaz wyodrębniania własności lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego oraz możliwość podwyższenia wysokości zaliczek w razie wpływu takiego najmu na koszty działalności wspólnoty.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Regulacje przewidziane w ustawie wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, z zastrzeżeniem, iż: - aktualnie obowiązujące umowy o sposobie zarządu zawarte na podstawie art. 18 ust. 1 zachowują ważność na okres na jaki zostały zawarte. Stosuje się do nich przepisy dotychczasowe, przy czym zmiana postanowień tych umów (zwłaszcza ich wypowiedzenie) nastąpi na podstawie nowoprzyjętych przepisów; - zasady wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego nie obejmują budynków wybudowanych przed 1.01.2027 r., oraz dla których wydano prawomocne pozwolenie na budowę przed tą datą; - możliwość dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej odnosi się także do stanów prawnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy; taka sama zasada dotyczy także odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania wspólnoty powstałe przed tą datą, w razie braku możliwości zaspokojenia przez nią wierzycieli.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Nie planuje się OSR <i>ex-post</i> – czyli nie przewiduje się przeglądu efektów regulacji po jej wdrożeniu.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
Brak.		