

Uzasadnienie

I. Cel projektowanej ustawy

Podstawowym celem zmian w *ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm.), zwanej dalej *uwł*, jest dostosowanie działalności wspólnot mieszkaniowych do zmian, jakie zaszły na rynku zarządzania wspólnotami na przestrzeni minionych 30 lat, tj. od wejścia w życie tej 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. Projektowane zmiany mają usprawnić działalność wspólnot m.in. poprzez rozszerzenie uprawnień właścicieli, cyfryzację obiegu dokumentacji w obrębie wspólnoty, rozszerzenie obowiązku sprawozdawczego oraz przyspieszenie procesu podejmowania uchwał, jak również wprowadzenie instrumentów umożliwiających zarządowi/zarządcy zapewnienie bezpiecznej eksploatacji budynku.

II. Przedmiot i istota zmian

Art. 1 pkt 1

Obecnie brak jest jednoznacznych przepisów zakazujących wyodrębniania lokali w budynkach zaprojektowanych jako budynki zamieszkania zbiorowego – mimo że lokalami nie mogą one być zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę oraz pozwoleniem na użytkowanie. Ta luka wykorzystywana jest przez inwestorów do omijania przepisów planistycznych i budowlanych. W praktyce prowadzi to do realizacji lokali pełniących funkcję mieszkań w obiektach nieprzystosowanych do stałego zamieszkania tj. nie spełniających wymogów techniczno-budowlanych dotyczących minimalnej powierzchni użytkowej, nasłonecznienia, izolacji akustycznej, liczby miejsc parkingowych, jak również przeciążenia infrastruktury miejskiej (niewystarczającej przepustowości układu drogowego oraz instalacji kanalizacyjnej, dostępu do placówek edukacyjnych oraz opieki zdrowotnej) czy erozji ładu przestrzennego i dezintegracji polityki planistycznej. Dlatego proponuje się wprowadzenie możliwości wyodrębniania lokali w takich budynkach jedynie, gdy spełniają one wymogi techniczno-budowlane określone w przepisach wykonawczych wydanych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.), jak również gdy spełniają one jednocześnie warunki dotyczące wyodrębniania lokali określone w uchwale rady gminy mającej charakter aktu prawa miejscowego. Na podstawie tej uchwały rada gminy będzie mogła określić, czy w budynkach zamieszkania zbiorowego na jej obszarze jest dopuszczalne wyodrębnianie takich lokali, jak też na jakich zasadach to następuje. Kierując się zasadą

ochrony praw nabytych przewiduje się wyjątek od powyższego dla budynków wybudowanych przed 1.01.2027 r., bądź dla których przed tą datą wydano prawomocne pozwolenie na budowę. Dotyczy to podmiotów, które rozpoczęły cykl inwestycyjny poprzez nabycie gruntu o określonym stanie prawnym i związanych z tym możliwościach zagospodarowania oraz wykorzystania na cele zarobkowe. Pozwoli to na kontynuowanie inwestycji na podstawie dotychczas obowiązujących regulacji, umożliwiających wyodrębnienie lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego. Realizuje to również konstytucyjną zasadę pewności prawa, wedle której obywatel, ale też każdy podmiot gospodarczy, działając w zaufaniu do Państwa winien móc racjonalnie planować swoje działania i mieć pewność co do skutków prawnych.

Art. 1 pkt 2

Proponuje się rozszerzenie definicji nieruchomości wspólnej o elementy konstrukcyjne balkonów, loggii i tarasów.

Aktualnie interpretując tę kwestię należy się odwoływać każdorazowo do orzecznictwa Sądu Najwyższego, które jednak każdorazowo odnosi się do konkretnego stanu faktycznego i rozwiązania technicznego występującego w danym budynku. Projekt wskazuje, iż elementy konstrukcyjne balkonu (loggii, tarasu) stanowią nieruchomość wspólną, za której utrzymanie odpowiada wspólnota. Są to dźwigary, płyta balkonowa wraz z izolacją, balustrada balkonu oraz inne elementy balkonu stanowiące fragmenty elewacji budynku. Tym samym jednoznacznie przesądzone zostanie, iż składową lokalu (a zatem i przedmiotem wyłącznej odpowiedzialności jego właściciela) będzie wewnętrzna przestrzeń balkonu. Pozwoli to rozgraniczyć własność poszczególnych elementów balkonu oraz odpowiedzialność za ich utrzymanie.

Art. 1 pkt 3

Przewiduje się wprowadzenie definicji wspólnoty mieszkaniowej jako jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej lecz posiadającej na mocy ustawy zdolność prawną wraz z określeniem jej uprawnień, tj. przyznaniem jej prawa do posiadania własnego majątku (odrębnego od majątków właścicieli lokali), do którego może nabywać prawa i zaciąga zobowiązania. Aktualnie dla określenia cywilnoprawnego statusu wspólnoty posiłkowo stosuje się art. 33¹ § 1 Kodeksu cywilnego, 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 (w doktrynie dominuje pogląd o jej braku).

Natomiast prawo do posiadania przez wspólnotę własnego majątku wywodzone jest z orzecznictwa Sądu Najwyższego, w szczególności uchwały z 21 grudnia 2007 r., sygn. III CZP 65/07 (której nadana została moc zasady prawnej), w świetle której wspólnota działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, związanego z zarządzaniem nieruchomością wspólną (w praktyce będą to przede wszystkim środki pochodzące z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali oraz umowy zawarte przez wspólnotę). Celowe jest przeniesienie tego poglądu do ustawy i podobnie jak w przypadku podmiotowości wspólnoty, jednoznaczne rozstrzygnięcie jej statusu, także w kontekście pewności obrotu gospodarczego, którego wspólnoty są uczestnikami.

Przewiduje się też wprowadzenie możliwości dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi w związku z wadami nieruchomości wspólnej, ze wskazaniem, iż dotyczy to także przypadków, gdy wspólnota nie była stroną umowy. Związane jest to z faktem, iż uprawnienia z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej przysługują co do zasady właścicielom lokali, gdyż to oni są stroną umowy nabycia lokalu, a tym samym także udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa pochodnego względem odrębnej własności lokalu. Aktualnie, w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, uprawnionym do wytoczenia takiego powództwa jest właściciel lokalu jako nabywca lokalu, a wspólnocie uprawnienie takie przysługuje wyłącznie w razie dokonania przez właścicieli cesji tych uprawnień na rzecz wspólnoty. Wymaga to 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 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.

Dlatego proponuje się przyznanie wspólnocie legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej.

Art. 1 pkt 4

Zmiana ma charakter redakcyjny związany z usunięciem z *uwł* pojęcia: „umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną”, zawieranej przez właścicieli lokali. Przewiduje się w tej mierze ujednolicenie sposobu zarządzania poprzez możliwość ustanowienia zarządcy (którego obowiązki określać będzie ustawa oraz umowa), bądź alternatywny wybór zarządu (którego obowiązki wynikają wprost z ustawy).

Art. 1 pkt 5

Proponuje się rozszerzenie możliwości zwiększenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na wszystkich właścicieli lokali, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali i znajduje potwierdzenie w przedstawionej na tą okoliczność kalkulacji kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Aktualnie możliwość taka istnieje jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, a więc lokali formalnie, tj. w zaświadczeniu o samodzielności oraz ewidencji gruntów i budynków, oznaczonych jako lokal użytkowy. Warunkiem jest korzystanie z tych lokali w sposób generujący po stronie wspólnoty zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, co wspólnota winna wykazać w postaci przedstawionej kalkulacji kosztów i stosownie do ich wysokości może wówczas – na podstawie uchwały – podnieść wysokość comiesięcznej zaliczki. Ciężar dowodu spoczywa w tej mierze na wspólnocie, zarówno co do wykazania tych kosztów na potrzeby podjęcia uchwały, jak i w trakcie ewentualnej sprawy sądowej, gdy właściciel lokalu użytkowego uchwałę taką zaskarży. Trzeba mieć jednak na uwadze, iż status lokalu często nie oddaje jego rzeczywistego przeznaczenia i wspólnota powinna mieć możliwość dochodzenia zwrotu ponoszonych kosztów. Zwiększone koszty po stronie wspólnoty mogą generować także lokale, które mając formalnie charakter mieszkalny, służą do prowadzenia w nim działalności zarobkowej, oddziałującej na utrzymanie części wspólnych budynku, np. w postaci dodatkowego sprzątania, konieczności zainstalowania monitoringu. Dlatego też proponuje się rozszerzenie możliwości podwyższenia zaliczki na właścicieli wszystkich lokali, a więc także mieszkalnych, z zachowaniem zasady, iż wykazanie zależności między sposobem użytkowania lokalu a zwiększonymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej spoczywa na wspólnocie (w praktyce na zarządzie/zarządcy dysponującego takimi wyliczeniami, co jest podstawą dla podjęcia uchwały). Dla uniknięcia nadużyć związanych ze stosowaniem tego przepisu, wprowadzona zostanie wprost do ustawy (obecna dotąd wyłącznie na gruncie orzecznictwa) zasada, iż każda uchwała zwiększająca wysokość opłat ponoszonych przez właścicieli wybranych lokali musi być oparta o sporządzoną przez zarząd/zarządcę kalkulację kosztów uzasadniającą taką podwyżkę.

Art. 1 pkt 6

Projektowana zmiana rozszerza katalog kosztów związanych z nieruchomością wspólną o wydatki ponoszone na urządzenia pomiarowe (ciepłomierze, wodomierze i nagrzewnikowe podzielniki ciepła). Tym samym przesądzone zostanie, że ich utrzymanie oraz wszystkie związane z tym czynności spoczywają na wspólnocie, która ponosi związane z tym koszty. Obejmuje to montaż, wymianę, legalizację, konserwacje i naprawy. Aktualnie przepisy tej materii nie określają, a status własnościowy tych urządzeń jest statuowany w drodze

regulaminu rozliczeń mediów wskazując, iż urządzenia te stanowią bądź indywidualną własność członków wspólnoty (i wówczas to oni ponoszą związane z tym koszty, choć jednocześnie często z zastrzeżeniem, iż decyzję o wymianie, legalizacji, etc. podejmuje zarząd); bądź przyjmuje się, iż stanowią one swoisty element nieruchomości wspólnej. Powoduje to spory w obrębie wspólnoty, przenoszone częstokroć na drogę sądową, dotyczące podmiotu zobowiązanego do ich utrzymania. Warto w tym kontekście zwrócić uwagę na dominujący w orzecznictwie pogląd, iż stanowią one indywidualną własność właścicieli lokali, co oznacza, iż samodzielnie decydują oni o rodzaju urządzenia (i w konsekwencji o jego jakości), wymianie, legalizacji, itp. Prowadzi to do zakłócenia systemu rozliczeń w obrębie budynku, który poprawnie działa jedynie wówczas, gdy wszystkie urządzenia są tej samej jakości, równocześnie zainstalowane, zamontowane zgodnie ze wskazaniem producenta i pod nadzorem zarządcy, a ich legalizacja dokonywana jest równocześnie.

Proponowane rozwiązanie zapewni rzetelne i zgodne z rzeczywistym zużyciem w lokalach rozliczenie mediów w obrębie całego budynku. Urządzenia te służą bowiem 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. Powyższe przesądzi też, iż właściciel lokalu nie jest uprawniony do dokonywania jakiegokolwiek ingerencji w urządzenia pomiarowe we wspólnocie. 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 oraz związane z tym obowiązki i koszty.

Art. 1 pkt 7

Proponuje się jednoznaczne uregulowanie obowiązku uiszczania w terminie do 10 każdego miesiąca zaliczek za media rozliczane za pośrednictwem wspólnoty (tj. ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków) oraz opłatę za odbiór odpadów komunalnych. Obecnie obowiązek ten dotyczy jedynie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną; w przypadku mediów może on być doprecyzowany w przyjętym przez daną wspólnotę regulaminie rozliczeń mediów, którego postanowienia mogą być kwestionowane na drodze sądowej. Powyższe zapewni wspólnotom płynność finansową niezbędną do regulowania zobowiązań względem dostawców mediów i tym samym zapewnienia ciągłości ich dostaw, jak też – z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – względem gmin.

Art. 1 pkt 8

Doprecyzowuje się, iż właściciele ponoszą odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty dopiero gdy egzekucja przeciwko wspólnocie okaże się bezskuteczna – ponosi ją wówczas każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Obecna redakcja art. 17 *uwl* budzi wątpliwości, gdyż nie wskazuje kolejności zaspokajania przez wierzyciela jego roszczeń z tytułu zobowiązań wspólnoty. Jest to model odpowiedzialności subsydiarnej, w którym osoba (tu: właściciel lokalu) odpowiada dopiero po wyczerpaniu możliwości dochodzenia roszczeń od głównego zobowiązanego (tu: wspólnoty).

Art. 1 pkt 9

Proponuje się uproszczenie sposobu zarządzania nieruchomością poprzez wskazanie, iż właściciele w drodze uchwały ustanawiają zarządcę bądź dokonują wyboru zarządu składającego się z osób fizycznych. Oznacza to likwidację instytucji „umowy o określeniu sposobu zarządu” (o bliżej niesprecyzowanym zakresie), a także likwidację wymogu zachowania formy notarialnej przy zawieraniu tej umowy oraz zmianie osoby zarządcy. W praktyce umowa ta, powierzająca zarazem zarządzanie wspólnotą tzw. zarządcy powierzonemu, zawierana jest na etapie wyodrębnienia lokali i powszechnie stosowana przez deweloperów. Jeśli właściciele (w tym deweloper jako pierwotny właściciel całej nieruchomości) nie określą sposobu zarządu w umowie wyodrębnienia lokali - mogą to zrobić później w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Przepis ten jest jednak martwy. Praktycznie nie zdarza się, by właściciele lokali byli w stanie zebrać sto procent głosów, co jest wymagane do podpisania umowy w formie aktu notarialnego o określeniu sposobu zarządu.

Przewiduje się, iż każda wspólnota podlegać będzie w tej mierze regulacjom ustawowym, a określenie sposobu następować będzie w uchwale o powołaniu zarządcy bądź wyborze zarządu. Będzie to zgodne z generalną regułą, iż wszystkie decyzje przekraczające zwykły zarząd, właściciele lokali podejmują w drodze uchwały. Wyeliminuje to też wątpliwości interpretacyjne, oraz zniesie narzuconą przez dewelopera konieczność decydowania przez właścicieli lokali o wyborze zarządcy w umowach kupna-sprzedaży lokali. Likwiduje się zarazem konieczność zachowania formy notarialnej przy zmianie osoby zarządcy, co jest nieuzasadnionym obciążeniem finansowym dla wspólnoty, a uniemożliwia też podjęcie takiej uchwały z udziałem głosów oddawanych obiegami.

Art. 1 pkt 10

Wprowadzona została zmiana redakcyjna mająca na celu wskazanie, iż warunkiem wyboru zarządu na podstawie art. 20 (tzw. właścicielskiego) jest fakt, iż wspólnota nie ustanowiła zarządcy na podstawie art. 18. Powyższe wykluczy też spotykaną czasem w praktyce sytuację

powoływania przez właścicieli zarówno zarządcy (na podstawie obecnego art. 18 ust 1), jak i zarządu (na podstawie art. 20).

Art. 1 pkt 11

Proponuje się wprowadzenie przepisu wskazującego na kolegialność pracy zarządu wieloosobowego oraz obowiązek współdziałania jego członków. Aktualnie brak jest normatywnych zasad działania zarządu w *uwl*, co nie oznacza jednak, że reguł takich nie ma; te bowiem wynikają z ogólnych regulacji prawa prywatnego. Organy kolegialne w podmiotach typu korporacyjnego (spółek prawa handlowego, spółdzielni mieszkaniowych) działają podejmując decyzje większością głosów. Ta reguła dotyczy również wieloosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej, choć bez wskazywania, iż ma to formę uchwały i zapada na posiedzeniach.

W przypadku zarządu jednoosobowego jedyny członek zarządu działający jako organ samodzielnie prowadzi sprawy w powierzonym zarządowi zakresie. W przypadku zarządu wieloosobowego z istoty działania organu kolegialnego wynika zasada podejmowania decyzji większością głosów. Wniosek taki można wyprowadzić poprzez wykładnię systemową, z brzmienia wielu przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

Należy podkreślić, że przepisy *uwl* nie przewidują trybu zwoływania ani przebiegu posiedzeń zarządu wspólnoty. Brak formalizacji jest korzystny dla zarządów wspólnot, pozwala bowiem na szybkie podejmowanie decyzji w dowolnej formie, także telefonicznej lub mailowej, bez odbywania posiedzeń. Dla celów dowodowych, w sprawach istotniejszych winna zostać sporządzona notatka lub mailowe potwierdzenie złożonych oświadczeń przez członków zarządu.

Ponadto przewiduje się wskazanie, iż oświadczenia woli za wspólnotę składa większość – a nie jak obecnie dwóch członków zarządu wieloosobowego. Celem regulacji wskazujących na sposób pracy tego organu oraz zasad reprezentacji przez niego wspólnoty względem osób trzecich jest uniknięcie sytuacji, gdzie poszczególni jego członkowie samodzielnie, tj. bez umocowania, reprezentują wspólnotę na zewnątrz. Prawdliwość reprezentacji wspólnoty przez zarząd decyduje bowiem o ważności zaciąganych przez wspólnotę mieszkaniową zobowiązań.

Art. 1 pkt 12

Przewiduje się wprowadzenie do ustawy definicji czynności zwykłego zarządu, które wykonywane są przez zarząd/zarządcę wspólnoty samodzielnie (tj. bez uchwały właścicieli lokali), poprzez przyjęcie, iż są to bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją

nieruchomości wspólnej i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Brak tej definicji generuje trudności z określeniem uprawnionego do dokonania danej czynności i tym samym spory kompetencyjne w obrębie wspólnot pomiędzy zarządem a właścicielami.

Ponadto proponuje się wprowadzenie pojęcia funduszu remontowego lub innego funduszu celowego, stanowiącego majątek wspólnoty (a nie poszczególnych właścicieli lokali) do którego utworzenia wymagana będzie uchwała właścicieli. Praktyka gospodarcza spowodowała, że wspólnoty tworzą fundusze celowe na pokrycie wydatków przekraczających budżet określony w corocznym planie gospodarczym, jednakże niezbędnych do jej funkcjonowania. Przykładem takich wydatków są m.in. nagła kosztowna naprawa (remont), wynikająca z konieczności usunięcia skutków dużej awarii czy zaleceń po obowiązkowych przeglądach.

Art. 1 pkt 13

Przewiduje się wprowadzenie wymogu uzyskania większości głosów właścicieli lokali biorących udział w głosowaniu przy podejmowaniu uchwały z wykorzystaniem indywidualnego zbierania głosów, a zatem zarówno podejmowanej wyłącznie w tym trybie jak i w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu, częściowo obiegiem). Aktualnie wszystkie uchwały zapadają dopiero po uzyskaniu bezwzględnej większości głosów wszystkich właścicieli (tj. powyżej 50% sumy udziałów, a nie jedynie biorących udział w głosowaniu) i ten wymóg zostanie zachowany dla uchwał podejmowanych wyłącznie na zebraniu (w praktyce zdarza się to wyjątkowo rzadko). Obowiązujący tryb podejmowania decyzji skutkuje powszechnie występującym paraliżem decyzyjnym wspólnot ze względu na brak wymaganej większości głosów, co dotyczy zarówno uchwał procedowanych na zebraniu, jak i obiegiem. Stanowi to zagrożenie dla bieżącej działalności wspólnot, w szczególności utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym i użytkowym, prowadzenia gospodarki finansowej oraz zapewnienia usług związanych z bieżącą eksploatacją budynku. Termin głosowania uchwały każda zainteresowana wspólnota określi samodzielnie, przy czym termin na jego przeprowadzenie wynosi od 2 tygodni do 2 miesięcy. Po upływie tego terminu uchwała będzie podjęta, jeśli uzyska poparcie większości właścicieli uczestniczących w głosowaniu.

Ponadto wprowadza się możliwość powiadamiania o treści podjętej uchwały drogą elektroniczną, obok obecnie obowiązującej drogi pisemnej. Przyspieszy i uprości to obieg informacji oraz dokumentów we wspólnocie, ograniczy koszty związane z wysyłaniem powiadomień pisemnych pocztą, jak też odciąży to zarządy/zarządców od obowiązków biurokratycznych, co jest szczególnie istotne w przypadku dużych wspólnot

kilkusetlokalowych. Związane z tym jest wprowadzenie obowiązku poinformowania właścicieli przez zarząd/zarządcę o treści uchwały przyjętej na zebraniu. Obecnie obowiązek ten dotyczy jedynie uchwał podjętych z udziałem głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, co ogranicza prawa właścicieli lokali nieobecnych na zebraniu do zaskarżenia takich uchwał. W takim bowiem przypadku termin na ich zaskarżenie wynosi 6 tygodni od przyjęcia na zebraniu i w razie braku informacji o ich uchwaleniu, właściciel pozbawiony zostaje prawa do złożenia pozwu o jej uchylenie.

Art. 1 pkt 14

W art. 24 ust. 1 uwl zmiana redakcyjna związana jest z nowym brzmieniem art. 18 uwl. W wyniku zmiany art. 18, w art. 22 wykreślone zostaje pojęcie „zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1” na rzecz „zarządcy”. Zmiana ta zawarta jest również w art. 29 ust. 1-2, art. 30 ust. 1-1a, ust. 2 pkt 2, art. 31, art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Natomiast w projektowanym art. 24 ust. 2 uwl wprowadza się możliwość wystąpienia przez właściciela lokalu do sądu z żądaniem korekty błędnie wpisanej wysokości udziałów, w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, o której mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5a. Związane jest to z występowaniem wspólnot, które funkcjonują w oparciu o błędnie obliczone udziały w nieruchomości wspólnej, powstałe wskutek błędnych danych ewidencyjnych, zmian funkcji lokali, rozbudowy lub podziałów lokali, co utrudnia racjonalne gospodarowanie nieruchomością. Dotyczy to zatem nie tylko błędów rachunkowych powstałych przy obliczeniu wielkości udziałów, ale też niewłaściwej inwentaryzacji powierzchni lokali w budynku.

Podkreślenia wymaga, iż funkcjonowanie wspólnoty zależy od zgodnego ze stanem faktycznym ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wiążą się z nim bowiem prawa i obowiązki właściciela m.in. w zakresie wnoszenia zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz wielkości głosu przy podejmowaniu uchwał. Stąd potrzeba kompleksowego uporządkowania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, również – w przypadku bierności wspólnoty bądź braku wymaganej większości głosów do podjęcia przedmiotowej uchwały – na drodze postępowania wieczystoksięgowego.

Art. 1 pkt 15

Zmiana w art. 25 ust. 1 uwl związana jest z usunięciem z ustawy instytucji umowy o sposobie zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku terminu na zaskarżenie uchwały (ust. 1a) jest on rozszerzony dla uchwały podjętej na zebraniu na 6 tygodni liczone od dnia powiadomienia o jej podjęciu; obecnie termin ten biegnie od dnia podjęcia, a zarząd/zarządcą nie ma

obowiązku powiadomienia właściciela nieobecnego na zebraniu o treści podjętych na nim uchwał. Celowe jest zrównanie obowiązków informacyjnych pomiędzy wszystkimi trybami głosowania (stacjonarnym, obiegiem i mieszanym) i tym samym zapewnienie właścicielom lokali wiedzy o pracach wspólnoty, także w kontekście możliwości zaskarżenia uchwały.

Art. 1 pkt 16

Proponuje się doprecyzowanie uprawnień zarządcy przymusowego ustanawianego przez sąd przez wskazanie, iż samodzielnie wykonuje on czynności zwykłego zarządu (tj. z zakresu bieżącej eksploatacji nieruchomości); w pozostałym zakresie winien posiadać zgodę właścicieli wyrażoną w uchwale, a w razie jej braku – zezwolenie sądu. Obecnie do jego uprawnień stosuje się odpowiednio przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości zawarte w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 931 i nast.), które są w tej mierze niejednoznaczne, gdyż nie odnoszą się wprost do kwestii zarządzania wspólnotą mieszkaniową. Celowe jest zatem ujęcie tego wprost w ustawie o własności lokali, skoro dotyczą one materii regulowanej tą ustawą.

Art. 1 pkt 17

Projekt wprowadza pojęcie księgi protokołów uchwał wspólnoty, za której prowadzenie odpowiada zarząd/zarządca. Jest to istotne dla pełnego udokumentowania procesu decyzyjnego, także w kontekście możliwości zaskarżenia uchwały przez właścicieli. Projektuje się też doprecyzowanie obecnego już w ustawie „prawa kontroli działalności zarządu” o prawo wglądu przez właściciela w dokumentację wspólnoty. Projektowany przepis zobowiąże również zarząd do udzielenia wszelkich informacji związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, o których udostępnienie zwróci się właściciel. Skonkretyzuje to uprawnienia właściciela oraz określi ich zakres. Stanowisko takie nie budzi wątpliwości w dorobku orzecznictwa, zgodnie z którym dopiero pełen wgląd w dokumentację wspólnoty pozwala właścicielowi na realizację jego ustawowych praw. W szczególności dotyczy to regulaminów, uchwał, protokołów, sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez wspólnotę z osobami trzecimi. Natomiast zarząd nie będzie miał podstaw do odmowy udostępnienia właścicielowi żądanej przez niego dokumentacji, chyba że podyktowane to będzie koniecznością ochrony dóbr osobistych i danych osobowych innych osób.

Zachowana zostaje reguła, iż szczegółowe zasady dotyczące sposobu udostępniania dokumentacji każda wspólnota – stosownie do swojej wielkości, przyjętej w niej formy komunikacji oraz potrzeb właścicieli lokali – winna doprecyzować w swoim regulaminie/statucie.

Art. 1 pkt 18

Proponuje się wydłużenie terminu na złożenie przez zarząd/zarządcę rocznego sprawozdania o miesiąc; tym samym roczne zebranie organizowane będzie do końca kwietnia. Podyktowane jest to praktyką dotyczącą obrotu dokumentami księgowymi we wspólnotach, co zasadniczo wpływa na okres, kiedy sprawozdania mogą zostać w ogóle sporządzone i przedstawione właścicielom do zatwierdzenia. Zarząd/zarządca w celu sporządzenia sprawozdania winien posiadać kompletne rachunki i faktury, które w praktyce dostarczane są na przełomie stycznia i lutego, co w szczególności dotyczy kontrahentów dostarczających faktury za media. Dopiero po otrzymaniu faktur wspólnoty mieszkaniowe mogą je zaewidencjonować i przystąpić do zamknięcia roku obrachunkowego, a w dalszej kolejności -przygotować sprawozdania. W praktyce wspólnotom pozostaje niewiele ponad miesiąc na zatwierdzenie sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych. Dodać należy też problemy natury logistycznej, tj. znalezienie w tym terminie odpowiednio dużej sali do przeprowadzenia zebrania i pracowników do jego obsługi, co związane jest z nieustannie wzrastającą liczebnością wspólnot. Stąd propozycja wydłużenia tego okresu, co powinno pozytywnie wpłynąć na rzetelność sprawozdania sporządzonego w oparciu o kompletną dokumentację rachunkową, a tym samym zapewnić właścicielom możliwość dokonania pełnej oceny rozrachunków wspólnoty i jej sytuacji finansowej.

W projekcie wskazuje się ponadto, iż sprawozdanie zarządu/zarządcy wspólnoty ma obowiązkowo formę pisemną (obecnie wskutek luki prawnej dopuszczalna i stosowana jest forma ustna, która nie obrazuje działalności zarządu ani stanu rozrachunków wspólnoty) i składa się z części opisowej (zawierającej działania zarządu/zarządcy w poprzednim roku obrachunkowym) oraz finansowej (bilans wspólnoty z wyszczególnieniem pozycji przyjętych przed daną wspólnotę dla pozaksięgowej ewidencji).

Art. 1 pkt 19

Proponuje się rozszerzenie uprawnień właścicieli lokali dysponujących min. 1/10 udziałów do zwołania na ich wniosek zebrania wspólnoty w sytuacji, gdy zobowiązany do tego zarząd/zarządca nie podjął w tej mierze stosownych kroków. Zmiana ta podyktowana jest przypadkami celowego niezwoływania zebrań przez zarząd/zarządcę, w szczególności gdy z przedłożonego wniosku właścicieli wynika, iż przedmiotem zebrania ma być jego odwołanie. Przyjęty maksymalny termin 3 tygodni, dotyczący zarówno obowiązku zwołania zebrania przez zarząd/zarządcę, jak i prawa zwołania go przez każdego z wnioskodawców, wynika z faktu, iż przyjmowane tą drogą uchwały mają charakter pilny, często też dotyczą spraw majątkowych wspólnoty.

Art. 1 pkt 20

Wydłuża się minimalny termin powiadomienia o planowanym zebraniu do 2 tygodni (obecnie jest to tydzień), co ma umożliwić zarządowi/zarządcy skuteczne powiadomienie właścicieli o zebraniu (obecnie w przypadku niepodjęcia w terminie zawiadomienia przekazywanego zazwyczaj listem poleconym właściciel może tej wiedzy nie mieć, co wyklucza jego uczestnictwo w zebraniu). Proponowany przepis ponadto wskazuje alternatywną do pisemnej formę powiadomienia, tj. drogą elektroniczną. Elastyczna formuła sposobu powiadomień pozwoli dostosować jej formę do potrzeb danej wspólnoty (przede wszystkim jej wielkości) oraz potrzeb właścicieli. Rozszerza się również zakres powiadomienia o zwoływanym przez zarząd zebraniu o treść uchwał zaproponowanych przez właścicieli lokali wnioskujących o jego zwołanie (min. 1/10 udziałów). Podyktowane jest to koniecznością jednoznacznego wskazania na gruncie ustawy (bez konieczności odwoływania się do orzecznictwa), iż zarząd zobowiązany jest nie tylko do zwołania zebrania na wniosek reprezentatywnej grupy właścicieli lokali, ale też jest związany treścią ich wniosku w postaci zgłoszonych projektów uchwał. Celem tego rozwiązania jest zapewnienie właścicielom realnej partycypacji w zarządzaniu wspólnotą.

Art. 1 pkt 21

Projekt przewiduje zmianę redakcyjną art. 33 *uwł* wskazującą, iż do obowiązków zarządcy – w razie braku odmiennych postanowień umowy – stosuje się przepisy całej ustawy, nie zaś jak obecnie – tylko rozdziału 4 *uwł* (o zarządzie nieruchomością wspólną). Pozwoli to zarządcy m.in. domagać się udostępnienia lokalu przez właściciela na potrzeby kontroli okresowych, usuwania awarii, przeprowadzania remontów w częściach wspólnych instalacji, o czym mowa w art. 13 *uwł*.

Art. 2

Przyznaje się wspólnocie legitymację czynną do występowania w sprawach dotyczących rękojmi z tytułu wad nieruchomości wspólnej lub usunięcia wad, mających swoje źródło również w umowach zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy. Rozwiązanie to pozwoli zainteresowanym wspólnotom na skuteczniejsze (szybsze i tańsze) realizowanie roszczeń aniżeli obecna możliwość ich dochodzenia przez poszczególnych właścicieli lokali bądź wspólnotę na podstawie cesji.

Ad 3.

W związku z likwidacją instytucji „umowy o sposobie zarządu”, dla umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy przewiduje się objęcie ich przepisami w brzmieniu nadanym projektem. Zachowają one tym samym moc na okres na jaki zostały zawarte i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe; wyjątkiem od powyższego jest zmiana oraz wypowiedzenie tych

umów, które następować będą na podstawie nowoprojektowanych przepisów – dotyczy to braku obowiązku zachowania formy notarialnej dla uchwały w sprawie zmiany/wypowiedzenia umowy oraz możliwości jej podjęcia zwykłą większością głosów w przypadku głosowania prowadzonego z udziałem głosów oddawanych w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Art. 4.

Wskazuje się, że przepisy dotyczące odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty związane z zarządzeniem nieruchomością wspólną, dotyczą także stosunków powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy. Zachowana bowiem zostaje zasada, iż właściciele lokali ponoszą ją dopiero w razie braku możliwości egzekucji od wspólnoty.

Ad 5.

Proponuje się, aby zmiany proponowane w ustawie weszły w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia,

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana ustawa nie będzie miała finansowego wpływu na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.

Projektowana regulacja nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.