



Powszechne Towarzystwo Ekspertów
i Doradców Rynku Nieruchomości
Warszawa 6 lutego 2026

**Powszechne Towarzystwo Ekspertów i
Doradców Rynku Nieruchomości**

Warszawa 02 -657
Ul. Wielicka 40 lok. U1
Mail - z@expert.pl
Strona - www.profesjonalista.net
tel. 501 213 604

Ministerstwo Rozwoju i Technologii Plac
Podsekretarz stanu
Tomasz Lewandowski
Trzech Krzyży 3/5 00-507 Warszawa

Uwagi do projektu zmiany ustawy o własności lokali (uwl) z dnia 14 stycznia 2026 r.

Szanowny Panie Ministrze,

Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości (PTEiDRN) niniejszym zgłasza uwagi do przekazanego projektu zmian ustawy o własności lokali (uwl). Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości jest organizacją – stowarzyszeniem działającym od wielu lat na rzecz edukacji i rozwoju rynku nieruchomości. PTEiDRN jest członkiem Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości.

Nasze uwagi merytoryczne przedstawiamy w układzie: treść proponowanego zapisu oraz komentarz ekspercki.

Uwaga! Co do regulacji, które pominęliśmy w naszych rozważaniach – nie mamy do nich zastrzeżeń.

NIEUPRAWNIONE KOMPETENCJE RADY GMINY. BŁĘDY TECHNIKI LEGISLACYJNEJ.

Art. 1 pkt 1 (dotyczy art. 2 ust. 1aa, 1ab i 1ba uwl) „1aa. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu znajdującego się w budynku zamieszkania zbiorowego może nastąpić wyłącznie: 1) zgodnie z zasadami określonymi na podstawie ust. 1ab oraz 2) gdy lokal ten spełnia wymagania dla lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego znajdującego się w budynku mieszkalnym lub usługowym nie będącym budynkiem zamieszkania zbiorowego określone w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie

art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673 i 1847).

1ab. Rada gminy w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego może określić zasady ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu w budynku zamieszkania zbiorowego na terenie gminy lub jej części.”,b) po ust. 1b dodaje się ust. 1ba w brzmieniu:

„1ba. Przepisu ust. 1aa nie stosuje się do budynków zamieszkania zbiorowego istniejących przed dniem 1 stycznia 2027 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.”;

Komentarz.

Dotyczy kompetencji Rady Gminy (Art. 2 ust. 1ab) uwl: Zwracamy uwagę, że nadanie Radzie Gminy uprawnienia do określania „zasad ustanowienia odrębnej własności” w drodze aktu prawa miejscowego jest bardzo silną, niekonstytucyjną ingerencją w konstytucyjne prawo własności. Zasady te powinny być precyzyjnie określone w ustawie, a nie oddane do swobodnego uznania samorządów, co może prowadzić do skrajnie różnych standardów prawnych w zależności od gminy - w każdej gminie inne prawo własności. Art. 64 Konstytucji wskazuje, że „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.” Żadna uchwała rady gminy nie może samodzielnie ograniczać własności. Zasady ustanowienia odrębnej własności mogą być ustanowione jedynie ustawą a nie przez przepisy prawa miejscowego.

Konkluzja. Proponowany zapis do usunięcia. Określić zasady ustanawiania odrębnej własności ustawowo.

Dotyczy błędu w zakresie techniki legislacyjnej. Uważamy, że popełniony został błąd w zakresie techniki legislacyjnej. W proponowanej zmianie art. 2 w ustępach 1 aa, 1ab i 1ba wprowadzone jest nowe dla tej ustawy pojęcie „budynek zamieszkania zbiorowego”. W nowej regulacji brak jest prawidłowego odesłania do definicji z innego aktu prawnego – taka definicja jest zawarta w artykule 3 ustęp 2f ustawy prawo budowlane dlatego w proponowanym artykule 1aa powinno być odesłanie do tego przepisów. Podobnie dotyczy to definicji „budynku mieszkalnego” – taka definicja jest w prawie budowlanym art. 3 ust 2b i 2c – tam powinien odsyłać proponowany nowy przepis art. 2 ust 1aa punkt 2.

Podobnie choć nieco inaczej jest z pojęciem „budynek usługowy” pojęcie to nie jest zdefiniowane wprost przez prawo budowlane. Natomiast jest zdefiniowane pojęcie „budynku użyteczności publicznej”, który między innymi przeznaczony jest na usługi ale nie jest to definicja budynku usługowego dlatego trzeba zmienić proponowany dal ustawy o własności lokali art. 2 ust. 1aa punkt 2 wskazując że chodzi tu o „budynek użyteczności publicznej” opisany w art. 3 ust. 2e ustawy prawo budowlane.

Co do odesłania znajdującego się w proponowanym dla ustawy o własności lokali art. 2 ust. 1aa punkt 2 w zakresie spełniania wymagań dla lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego znajdującego się w budynku mieszkalnym lub usługowym nie będącym budynkiem zamieszkania zbiorowego do przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane – odesłanie to jest w próżnię, bowiem, nie ma w tym rozporządzeniu (podobnie jak w ustawie prawo budowlane) zdefiniowanego wprost pojęcia „budynek usługowy” natomiast jest zdefiniowane pojęcie

„budynek użyteczności publicznej” i wobec tego odesłanie do nieistniejącej kategorii spowoduje znaczne problemy w kwestii stosowania tych przepisów.

Konkluzja. Posługiwanie się pojęciem budynku usługowego bez definicji narusza zasadę określoności prawa. Skoro prawo budowlane i rozporządzenie w sprawie warunków technicznych posługuje się pojęciem „budynku użyteczności publicznej”, użycie innego terminu w ustawie stworzy lukę prawną, której nie da się załatać bez kolejnej nowelizacji.

UPORZĄDKOWANIE ZAKRESU POJĘCIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH

Art. 1 pkt 2 (dotyczy art. 3 ust. 2 uwl) „2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, oraz elementy konstrukcyjne balkonów, loggii i tarasów.”;

Komentarz.

Zmiana bardzo oczekiwana przez środowisko zarządców nieruchomości. Rozstrzyga wieloletnie spory dotyczące odpowiedzialności za remonty konstrukcyjnych elementów balkonów.

Konkluzja. Popieramy tę zmianę.

OGRANICZENIE PODMIOTOWOŚCI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Art. 1 pkt 3 (zmiana art. 6 uwl) „Art. 6. 1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

2. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną posiadającą zdolność prawną i własny majątek, w skład którego wchodzi prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

3. Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia we własnym imieniu roszczeń związanych z nieruchomością wspólną z tytułu rękojmi.

4. W przypadku, gdy źródłem roszczeń, o których mowa w ust. 3, jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną, wspólnocie przysługuje roszczenie o usunięcie wady. Przepisy o rękojmi stosuje się odpowiednio.”;

Komentarz.

W naszym przekonaniu nie jest zasadne usunięcie z ustawy o własności lokali z obecnego art. 6 zdania drugiego – „Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana”.

Przepis ten jest jasny, ma długą praktykę orzecniczą, wskazuje istotne cechy podmiotowości wspólnoty mieszkaniowej, ma niewątpliwy walor informacyjny dla przeciętnego odbiorcy, nie jest zrozumiałe ratio legis usunięcie tego zapisu, jego usunięcie może być podstawą do wskazywania ułomności wspólnoty mieszkaniowej w tym zakresie. Obecne brzmienie art. 6 jest fundamentem wielu wyroków Sądu Najwyższego i jego zmiana wywołałaby chaos w procesach o zapłatę.

Konkluzja. Zostawić dotychczasowe brzmienie przedmiotowego zdania. Postulujemy co najwyżej dla spójności merytorycznej regulacji przeniesienie tego zdania do proponowanego ustępu 2.

DYSKRYMINUJĄCE, KONFLIKTOWE RÓŻNICOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH. INWIGILACJA. KARANIE ZA STYL ŻYCIA.

Art. 1 pkt 5 (zmiana art. 12 ust. 3 uwl) „3. *Uchwała właścicieli lokali może po przedstawieniu kalkulacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.*”;

Komentarz.

Zmiana do odrzucenia. Obecna regulacja jest dobra, należy ją zachować w niezmienionej treści. Cytat: - Art. 12. 3.” *Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.*” Obecna regulacja odnosi się do lokali użytkowych, z których w stosunku do lokali mieszkalnych z definicji mamy do czynienia z oczywistym innym niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych sposobem korzystania z lokalu. Obecna regulacja, odnosząca się wyłącznie do lokali użytkowych, jest optymalna.

Rozszerzenie możliwości, w gruncie rzeczy dowolnego różnicowania, powiedzmy to wprost - podwyższania opłat przez wspólnoty z obecnie obowiązującego rozwiązania tylko wobec lokali użytkowych na lokale mieszkalne, spowoduje, że w niektórych wspólnotach będą właściciele mieszkań obciążani ponadstandardowymi opłatami z tytułu akceptowanego lub nie przez wspólnotę „sposobu korzystania z tych lokali”. Na przykład za trzymanie w lokalu zwierząt - psa, kota, za udzielanie korepetycji, za udzielanie lekcji gry na pianinie itd. Zmiana może podwyższać również kosztów dla osób, które mają w lokalu zarejestrowaną formalnie działalność gospodarczą – biuro, którą fizycznie prowadzą w innym miejscu. Dotyczy to również sytuacji gdy ktoś oddał własny lokal mieszkalny w najem – każdy najem nie tylko ten krótkoterminowy, albo gdy ktoś użycza lokalu komuś z rodziny. Istniejący wymóg „przedstawienia kalkulacji kosztów” jest pozorny. Kalkulacja może być subiektywna (np. zarząd wyliczy, że właściciel z psem częściej brudzi klatkę).

Jesteśmy stanowczo przeciwni tej regulacji spowoduje ona wzrost sytuacji konfliktowych we wspólnotach. Zmiana ta da asumpt do rozwijania wzajemnej inwigilacji, co kto robi w swoim własnym lokalu – w jaki sposób korzysta ze swojego lokalu.

Jest to zmiana ukierunkowana na znaczne podwyżki dla niektórych właścicieli mieszkań. Propozycja tej zmiany wywoła ogromny sprzeciw społeczny.

Zmiana ta uderza w **zasadę równości właścicieli, zagraża stabilności finansowej rodzin**. Udział w nieruchomości wspólnej jest jedynym obiektywnym miernikiem kosztów. **Proponowany zapis wprowadza „odpowiedzialność za styl życia”, co jest obce prawu własności.**

Konkluzja. Zachować obecne brzmienie Art. 12. 3 uwl.

UPORZĄDKOWANIE KWESTII KOSZTÓW ZARZĄDU ORAZ PŁATNOŚCI

Art. 1 pkt 6 i 7 (zmiany art. 14 i 15 uwl) „Art. 14 pkt 6: wydatki na zakup, montaż, konserwację i odczyt urządzeń pomiarowych (...) Art. 15 ust. 1: Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.”

Komentarz.

Zmiany oczekiwane przez środowisko zarządców nieruchomości. Popieramy uregulowanie kwestii kosztów urządzeń pomiarowych oraz zaliczek za media jako oddzielnej kategorii.

Konkluzja. Popieramy te zmiany.

NIEUZASADNIONA BIUROKRATYZACJA I NADREGULACJA W DOCHODZENIU ROSZCZEŃ. ZWIĘKSZENIE KOSZTÓW OBSŁUGI DŁUGU DLA WSPÓLNOT I WŁAŚCICIELI LOKALI.

Art. 1 pkt 8 (zmiana art. 17 uwl) „Art. 17. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a jeżeli egzekucja przeciwko wspólnocie okaże się bezskuteczna – każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.”;

Komentarz.

Kwestionujemy użycie frazy „jeżeli egzekucja ... okaże się bezskuteczna”. Jest to błędna modyfikacja sformułowania kodeksowego (art. 33 z indeksem 1 § 2 KC), który posługuje się pojęciem „nie wypłacalna” (pisownia oryginalna KC).

Generalnie rozumiemy potrzebę przeniesienia do ustawy o własności lokali sens obecnie stosowanego w praktyce orzeczniczej dla odpowiedzialności subsydiarnej właścicieli lokali treść paragrafu 2 Art. 33 z indeksem 1. Kodeksu cywilnego - patrz art. 33 indeks 1 § 1. Kodeksu cywilnego „Do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. § 2. Jeżeli przepis odrębny nie stanowi inaczej, za zobowiązania jednostki, o której mowa w § 1, odpowiedzialność subsydiarną ponoszą jej członkowie; odpowiedzialność ta powstaje z chwilą, gdy jednostka organizacyjna stała się nie wypłacalna.”

Kwestionujemy jednak sens użycia w proponowanym nowym art. 17 ustawy o własności lokali frazy „jeżeli egzekucja przeciwko wspólnocie okaże się bezskuteczna” jest to w naszym przekonaniu błędna modyfikacja sformułowania kodeksowego.

Zamiana kodeksowego sformułowania odpowiedzialności powstającej z chwilą, gdy jednostka organizacyjna stała się „nie wypłacalna” – a więc zamiana „**niewypłacalności**” na „**bezskuteczną egzekucję**” jest niekorzystna dla wspólnot mieszkaniowych i dla ich wierzycieli.

Zmiana zmusza bowiem wierzycieli do wszczynania wielu postępowań komorniczych dla egzekwowania należności od wspólnoty w efekcie zwiększa w późniejszym okresie obciążenia

z tytułu dodatkowych opłat dla wspólnoty za każde postępowanie komornicze. Możliwość zastosowania odpowiedzialności subsydiarnej członków wspólnoty zostaje bowiem każdorazowo ograniczona do sytuacji prawomocnego postanowienia komornika o bezskuteczności danej egzekucji.

Natomiast sformułowanie „*nie wypłacalna*” (*pisownia oryginalna zgodnie z art. 33 indeks 1 § 2 Kodeksu cywilnego*).” pozwala na odpowiedzialność subsydiarną członków wspólnoty, gdy zostanie wykazana niewypłacalność wspólnoty - niemożność regulowania długów. Na przykład przez ogłoszenie upadłości, jakiekolwiek dowody wskazujące na brak majątku do uregulowania długu, bezskuteczna egzekucja innego wierzyciela, złożenie wykazu majątku, sprawozdanie finansowe które uprawdopodobnia niewypłacalność.

Przykładowo. Wspólnota nie zapłaciła Kowalskiemu za remont dachu. Nowak nie otrzymał wynagrodzenia za malowanie elewacji. Iksiński nie dostał pieniędzy za sprząatanie. Zakład energetyczny nie otrzymał pieniędzy za energię elektryczną a zakład komunalny nie otrzymał pieniędzy za wywóz śmieci. W przypadku zachowania proponowanej frazy „*bezskuteczności egzekucji*” każdy z tych wierzycieli działających przeciw oddzielnie dla możliwości zaspokojenia swojej wierzytelności powinien uzyskać postanowienie komornika o umorzeniu postępowania art. 824 § 1 pkt 3 Kpc „*jeżeli jest oczywiste, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych*.”

To jest niekorzystne nie tylko dla wierzycieli, którzy ponoszą dodatkowe koszty ale również niekorzystne dla wspólnoty a w konsekwencji dla właścicieli lokali, bowiem przy wielokrotności takich egzekucji w ostateczności wspólnota będzie musiała ponieść dodatkowe koszty wszystkich czynności komorniczych jakie ponieśli wierzyciele. Proponowana zmiana zwiększa koszty obsługi długu, które ponosi wspólnota a w konsekwencji właściciele lokali.

Przy zachowaniu brzmienia kodeksowego jak już wyżej powołaliśmy wystarczy udowodnić niewypłacalność wspólnoty poprzez wskazanie chociażby bezskuteczność egzekucji jakiegoś innego wierzyciela. Przy obecnym brzmieniu zaproponowanego projektu zmiany art. 17 ustawy, wierzyciel musi najpierw pozwać wspólnotę, poczekać na wyrok, wszcząć egzekucję, zapłacić zaliczki komornicze, poczekać na umorzenie i dopiero wtedy może pozwać właścicieli. To wydłuża proces o lata. Zastosowanie pojęcia „niewypłacalności” jest znacznie bardziej proobrotowe i mniej kosztowe dla wszystkich stron takiej sytuacji.

Konkluzja. Proponujemy zachować sformułowanie kodeksowe i w tej sytuacji brzmienie tego nowego przepisu powinno brzmieć „**Art. 17. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, gdy wspólnota mieszkaniowa stała się nie wypłacalna – każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.**”;

UPORZĄDKOWANIE KWESTII, WYBORU ZARZĄDU, POWIERZENIA ZARZĄDZANIA ZARZĄDCY ORAZ ZASTOSOWANIA KODEKSU CYWILNEGO DO MAŁYCH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.

Art. 1 pkt 9 i 10 (zmiany art. 18, 19, 20 uwl) (*Dotyczy liczby lokali powyżej trzech i wyboru zarządu*)

Komentarz.

Zgadzamy się z tymi propozycjami, porządkują one strukturę zarządzania.

Konkluzja. Popieramy tę zmianę.

NIEUZASADNIONA NADREGULACJA. ROZWIĄZANIA NIEPRAKTYCZNE I NIEŻYCIOWE.

Art. 1 pkt 11 (zmiana art. 21 ust. 2 uwl) „2. Jeżeli zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składa większość członków zarządu.”;

Komentarz.

Proponowana zmiana art. 21 ust 2 niezasadna i nieżyciowa. Obecne brzmienie art. 21. 2. Kodeksu cywilnego jest właściwe - Cytat: „**Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.**” **Nadregulacja.** Zmiana niezrozumiała, zwiększa biurokrację, stwarza problemy organizacyjne. Nie ma powodu żeby zmieniać dotychczasowy zapis o reprezentacji przez dwóch członków zarządu. Podmioty o wielokrotnie większym znaczeniu gospodarczym wszelkie zobowiązania podejmują poprzez oświadczenie woli składane przez reprezentację dwóch lub nawet jedną osobę. Przy czterech członkach zarządu potrzebne trzy podpisy, przy sześciu członkach zarządu cztery podpisy a przecież pamiętajmy, że są to osoby zasadniczo działające społecznie, które niekoniecznie mogą być w danym momencie dyspozycyjne. Zmiana może powodować niedowład decyzyjny i organizacyjny.

Konkluzja. Pozostawić dotychczasowe brzmienie 21 ust 2.

DOPRECYZOWANIE POJĘCIA ZWYKŁEGO ZARZĄDU.

Art. 1 pkt 12 (zmiana art. 22 uwl) (Definicja zwykłego zarządu i fundusz remontowy)

Komentarz. Zmiana pożądana, ukonkretnia zakres czynności zwykłego zarządu.

Konkluzja. Popieramy tę zmianę.

NIEZASADNE RÓŻNICOWANIE UCHWAŁ PODEJMOWANYCH NA ZEBRANIU I UCHWAŁ PODEJMOWANYCH W TRYBIE INDYWIDUALNEGO ZBIERANIA GŁOSÓW. POSTULAT ORGANIZACYJNEGO ZWIĘKSZENIA UDZIAŁU WŁAŚCICIELI MIESZKAŃ W ZEBRANIACH WSPÓLNOT.

Art. 1 pkt 13 (zmiana art. 23 uwl) „2. Uchwały podejmowane na zebraniu zapadają bezwzględną większością głosów ogółu właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.”,

Komentarz.

Zmiana do odrzucenia. Proponowana zmiana wymagająca większości głosów ogółu właścicieli ale tylko i wyłącznie podjętych na zebraniu jest skrajnie szkodliwa i antydemokratyczna. Zmiana dokonana w art. 23 ust.2 oraz dodanym (patrz poniżej) nowym art. 23 ust 2c różnicuje sposób obliczania głosów w zależności od tego czy uchwała była podejmowana na zebraniu (nowy art. 23 ust 2) wtedy liczone są głosy w relacji do **wszystkich właścicieli lokali**, natomiast wobec uchwał podejmowanych (nowy art. 23 nowy ust. 2c.) w drodze indywidualnego zbierania głosów zapadają zwykłą większością głosów **właścicieli lokali biorących udział w głosowaniu**. Zmiana antydemokratyczna sankcjonująca **wsparcie dla klik**, konserwująca układy i brak wpływu właścicieli lokali na życie wspólnoty. Nie ma żadnego argumentu dla utrzymania dla takiego rozwiązania. Wszystkie uchwały powinny zapadać zwykłą większością głosów ogółu właścicieli lokali.

Konkluzja. Zmiana do odrzucenia. Dla uzyskania quorum proponujemy możliwość organizowania zebrań stacjonarno – zdalnych. Patrz postulat poniżej.

Postulat - umożliwienie zebrań stacjonarno – zdalnych. - w niezmienionym Art. 23 ust. 1 cytat: „*Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.*” **dodać** - *W art. 23 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:*

„1a. Udział w zebraniu właścicieli lokali może zostać zapewniony przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, umożliwiających w szczególności transmisję obrad zebrania w czasie rzeczywistym oraz dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której właściciel lokalu może wypowiadać się w toku obrad zebrania oraz wykonywać prawo głosu.”

Uwaga do legislatorów z ministerstwa - propozycja nawiązuje do sprawdzonych wzorców z Kodeksu Spółek Handlowych (art. 406⁵).

Konkluzja. Należy dopuścić organizację alternatywnych zebrań hybrydowych - stacjonarno – internetowych skoro dopuszcza się możliwość zawiadomień drogą elektroniczną. Taka formuła zwiększy uczestnictwo członków wspólnoty w zebraniach, które obecnie nie cieszą się frekwencją. Patrz uwagi wyżej.

Art. 1 pkt 13 (zmiana art. 23 uwl) „2c. Uchwały podjęte z udziałem głosów oddanych w drodze indywidualnego zbierania głosów zapadają zwykłą większością głosów **właścicieli lokali biorących udział w głosowaniu, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Termin na oddanie głosu nie może być krótszy niż 2 tygodnie i dłuższy niż 2 miesiące.”**

Komentarz.

Zmiana do odrzucenia. Jak już wyżej wskazaliśmy w uwagach do zmiany dot art. 23 ust. 2 przepis niedopuszczalny prowadzi do możliwości powstania patologii i faktycznego zakonserwowania klik, zabetonowanie zarządu wspólnoty. Obecnie jest możliwość zbierania

głosów w różnych konfiguracjach patrz Art. 23. 1. „Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 2. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.”

Rezygnacja z quorum i liczenie głosów tylko biorących udział w głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów to zabieg antydemokratyczny prowadzić może do patologii. Na przykład ze 100 właścicieli nieruchomości lokalowych wzięło udział tylko trzech, z tego dwóch głosowało za uchwałą jeden przeciw – uchwała weszła w życie. Propozycja ta pozostaje w sprzeczności z działaniami w spółdzielczości – tam mamy działania mające upodmiotowienie członków spółdzielni – tu odwrotnie proponuje się ubezwłasnowolnienie członków wspólnoty. Zmiana absolutnie niezrozumiała. Czy naprawdę trudno jest w tym projekcie dostrzec możliwość zaistnienia absurdałnych sytuacji: na zebraniu trzeba mieć większość „ogółu” (50% + 1 wszystkich udziałów), a w obiegu indywidualnym wystarczy większość „głosujących” (nawet jeśli zagłosują 3 osoby na 100). Wniosek: To prosta droga do omijania zebrań. Zarządy przestaną robić zebrania, bo łatwiej będzie im przeforsować uchwałę w obiegu indywidualnym przy niskiej frekwencji.

Konkluzja. Odrzucamy tę jawnie szkodliwą dla wspólnot i właścicieli lokali zmianę.

SPOSÓB POWIADAMIANIA O TREŚCI UCHWAŁY.

Art. 1 pkt 13 (zmiana art. 23 uwl) „3. O treści uchwały powiadamia się na piśmie lub drogą elektroniczną każdego z właścicieli.”;

Komentarz.

Zmiana oczekiwana i potrzebna z jedną uwagą – należy zsynchronizować ten przepis z innymi na przykład przesyłanie rocznych sprawozdań i opisu działalności zarządu także drogą elektroniczną a nie tylko na piśmie jak proponuje projektodawca,

Konkluzja. Popieramy tę zmianę z jednoczesną synchronizacją z pozostałymi przepisami.

WZRUSZALNOŚCI UCHWAŁY BEZ WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU OD MOMENTU JEJ PODJĘCIA. NIEPEWNOŚĆ TRWAŁOŚCI UCHWAŁ.

Art. 1 pkt 15 (zmiana art. 25 uwl) „1. W terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia o treści uchwały właściciel lokalu może zaskarżyć tę uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, naruszenia przez nią zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia w inny sposób interesu prawnego tego właściciela.”, b) uchyla się ust. 1a; treść 1a – „**1a.** Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie **6 tygodni** od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.”

Komentarz.

Uchylenie ust. 1a spowoduje wzruszalność uchwał nawet po wielu latach od ich podjęcia. Nastąpi permanentny brak pewności co do trwałości uchwał wspólnoty przez czas nieoznaczony, nawet przez wiele lat, bowiem w sytuacji bezskutecznego powiadomienia wskazanego w proponowanym art. 25 ust 1 termin do wniesienia powództwa nie będzie mógł być tak, że po pięciu latach właściciel lokalu dopiero zostanie powiadomiony o treści uchwały, którą zgodnie z proponowanym nowym brzmieniem art. 25 ust. 1 będzie mógł zaskarżyć do sądu w okresie 6 tygodni. Warto wskazać, że w związku z brzmieniem proponowanego art. 25 ust. 1 „od dnia powiadomienia o treści uchwały” ciężar dowodu że właściciel został powiadomiony ciąży na wspólnocie, wykazanie się takim dowodem może być po latach niemożliwe. Konkludując likwidacja art. 25 ust 1a jest niewłaściwa powinien być okres po którym powództwo nie będzie przysługiwało licząc od dnia podjęcia uchwały przykładowo rok od podjęcia uchwały. Brak sztywnego terminu końcowego zaskarzania uchwały (termin zawity) w nowym projekcie (poprzez uchylenie ust. 1a) stoi w sprzeczności ze standardami pewności obrotu prawnego przyjętymi w polskim ustawodawstwie. Kuriozalne rozwiązanie. Jako wzorzec należy wskazać **art. 425 § 2 KSH**, który wprowadza termin zawity (nieprzekraczalny) liczony od dnia podjęcia uchwały. Brak analogicznego bezpiecznika w ustawie o własności lokali doprowadzi do sytuacji, w której uchwały wspólnoty będą mogły być kwestionowane po wielu latach, co zablokuje możliwość ich stabilnego wykonywania. Brak terminu końcowego w ustawie o własności lokali uniemożliwi branie kredytów przez wspólnoty (żaden bank nie da kredytu na podstawie uchwały, którą można zaskarżyć za 5 lat).

Konkluzja. Konieczność określenia terminu zawitego albo pozostawienie obecnej regulacji.

NIEPEŁNE I NIEWYSTARCZAJĄCE UREGULOWANIE KWESTII PRZEKAZANIA DOKUMENTÓW WSPÓLNOTY NOWEMU ZARZĄDOWI, ZARZĄDCY.

Art. 1 pkt 17 (zmiana art. 29 uwl) *„1b. Zarząd lub zarządcą jest obowiązany sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przechowywać dokumentację techniczną budynku, prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prowadzić księgę protokołów uchwał wspólnoty.”,*

Komentarz – Zmiana pożądana, jednak wymaga uzupełnienia. Bowiem problemem jest nie tylko przejęcie dokumentów przez nowy zarząd, zarządcę ale brak sankcjonowanego obowiązku przekazania tych dokumentów przez stary zarząd i zarządcę. Istnieje problem nieprzekazywania dokumentacji przez ustępujące zarządy i zarządców. Postulujemy dopisanie **obowiązku przekazania kompletnej dokumentacji finansowej, technicznej i organizacyjnej w terminie maksymalnie 14 dni od ustania zarządu.**

Konkluzja. Dopisać - obowiązki zarządcy lub zarządu przekazującego – komplet dokumentacji finansowej, organizacyjnej (uchwały wspólnoty i zarządu) i technicznej. Propozycja zapisu w art. 29 dodać ustęp 1 c *„W przypadku niewykonania obowiązku*

przekazania dokumentacji w terminie 14 dni od ustania zarządu, dotychczasowy zarządca podlega karze grzywny...”

NIEWYSTARCZAJĄCA ZMIANA W ZAKRESIE PRZEKAZYWANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA I OPISU DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU – BRAK MOŻLIWOŚCI PRZEKAZANIA ELEKTRONICZNIE. NIESPÓJNOŚĆ PRZESPISÓW.

Art. 1 pkt 18 (zmiana art. 30 uwl) *„2) składać na piśmie właścicielom lokali roczne sprawozdanie obejmujące część finansową oraz opis działalności zarządu;*

Komentarz. Zmiana pożądana i potrzebna ale tylko gdy zostanie dodana możliwość przekazywania powyższych dokumentów drogą elektroniczną. Wyrażna niespójność z proponowanym artykułem 23 ust. 3 *„3. O treści uchwały powiadamia się na piśmie lub drogą elektroniczną każdego z właścicieli.”;*

Konkluzja. Postulat - dodać „drogą elektroniczną” wobec tego brzmienie tego przepisu byłoby następujące *„2) składać na piśmie lub drogą elektroniczną właścicielom lokali roczne sprawozdanie obejmujące część finansową oraz opis działalności zarządu;*

ZWOŁYWANIE ZEBRAŃ WSPÓLNOTY. ELEMENTY SKŁADOWE ZAWIADOMIENIA. POSTULAT.

Art. 1 pkt 19 i 20 (zmiany art. 31 i 32 uwl) *„Art. 31. 1. Zebrania ogółu właścicieli lokali:*

1) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę;

2) są zwoływane przez zarząd lub zarządcę na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, w terminie 3 tygodni od dnia złożenia tego wniosku. 2. W razie niezwołania zebrania ogółu właścicieli w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, uprawnienie do zwołania takiego zebrania przysługuje wskazanemu we wniosku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, przedstawicielowi wnioskodawców.”;

art. 32. „1. O zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie lub drogą elektroniczną przynajmniej na 2 tygodnie przed terminem tego zebrania.”;

Art. 32 ust. 2 zdanie drugie „W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad, z uwzględnieniem projektów uchwał zgłoszonych przez właścicieli lokali w trybie art. 31 ust. 1 pkt 2.”;

Komentarz.

Zmiany oczekiwane akceptujemy po uwzględnieniu proponowanych zmian.

1. Należy dopuścić organizację zebrań hybrydowych - stacjonarno – internetowych. Skoro dopuszcza się możliwość zawiadomień o zwołaniu zebrania drogą elektroniczną.

2. Wobec możliwości samodzielnego zwołania zebrania przez przedstawicieli właścicieli grupy zwołującej zebranie, istnieje ryzyko funkcjonowania w skonfliktowanych wspólnotach kilku niezależnych, samodzielnie zwołanych zebrań różnych grup, z których wyłonią się konkurencyjne uchwały głosowane na przykład w drodze indywidualnego zbierania głosów. W tej sytuacji należy wyeliminować ryzyko zwoływania zebrań przez różne podmioty

jednocześnie w danym czasie, przez kilka niezależnych grup wnioskujących lub jednocześnie przez zarząd. Należałoby przyjąć że po zawiadomieniu o zwołaniu zebrania zwołanie kolejnego zebrania może nastąpić po odbyciu się tego zwołanego wcześniej.

3. Projekty uchwał powinny być dodane do zawiadomienia w każdej sytuacji zwoływania zebrania. Zmiana w Art. 32 ust. 2 zdanie drugie powinna brzmieć „***W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad, z uwzględnieniem treści projektów uchwał.***”

Konkluzja. Akceptujemy zmianę jednak konieczne jest wprowadzenie zapisów eliminujących zwoływanie konkurencyjnych zebrań w tym samym czasie. Konieczne jest wprowadzenie zebrań stacjonarno hybrydowych o których już wyżej wspominaliśmy szczegółowo. Projekty uchwał powinny być załączone do każdego zawiadomienia zwołującego zebrania.

Postulaty.

Wśród spraw, którymi nie zajęła się projektowana nowelizacja są kwestie rejestracji wspólnot na zasadzie wpisu do (do zastanowienia) KRS bądź CEiDG. W związku z projektowanym wzmacnianiem podmiotowości wspólnot mieszkaniowych dla bezpieczeństwa właścicieli lokali oraz kontrahentów wspólnot takie rozwiązanie byłoby pożądane. Każda wspólnota jako quasi osoba prawna (jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, posiadająca zdolność prawną i dopuszczona do obrotu cywilnoprawnego) powinna być ujawniona w rejestrze umożliwiłoby to zapewnienie bezpieczeństwa obrotu bo na teraz nie wiadomo czy osoba występująca jako uprawniona w imieniu wspólnoty do zaciągania zobowiązań w istocie jest uprawniona. Nie ma możliwości sprawdzenia czy tak jest w istocie.

W takim rejestrze istniałby wymóg wskazania aktualnego zarządu lub jeśli taki został ustalony, wskazania zarządcy, adresu wspólnoty, ewentualnie adresu do korespondencji. Byłoby to jednocześnie miejsce na ujawnienie pracujących na rzecz wspólnoty zarządców.

Proponujemy jeszcze przy tej nowelizacji podjęcie takich prac - deklarujemy współpracę przy szukaniu najlepszych rozwiązań.

Opracował Zbigniew Kubiński

Z wyrazami szacunku
Zbigniew Kubiński (501 213 604)
Prezydent
Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i
Doradców Rynku Nieruchomości
Warszawa 02 -657 Ul. Wielicka 40 lok. U1
tel. 501 213 604 Mail - z@expert.pl
Strona - www.profesjonalista.net
z upoważnienia

DYREKTOR BIURA
Marta Klepacz-Banach
Marta Klepacz-Banach

Do wiadomości:

1. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości Warszaw www.pprn.pl

2. Opolskie Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości
3. Stowarzyszenie Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej
4. Stowarzyszenia zrzeszone w Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
5. Grupa Doradcy Rynku Nieruchomości na Facebook (48 tysięcy członków) link <https://www.facebook.com/groups/doradcyryнку>