

The background features a series of thin, light brown lines that intersect to form various geometric shapes, including triangles and polygons, creating a complex, abstract pattern.

# **UWAGI DO PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI**

**RADA EKSPERTÓW NIERUCHOMOŚCI PRZY  
SENACKIM ZESPOLE DS. ROZWOJU RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI**

## ART.6 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE

Art. 6. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

# ART.6 PROJEKT MINISTERIALNY

3) art. 6 otrzymuje brzmienie:

1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi 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.**

## ART.6 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW

3) art. 6 otrzymuje brzmienie:

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 i gwarancji** stosuje się odpowiednio.;

## ART.6

## UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

Zespół ekspertów uważa, że nie można ograniczać prawa wspólnoty tylko do rękojmi zamiast ogólnych roszczeń związanych z nieruchomością wspólną.

## ART.8 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE

1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:
  - 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
2. **Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną.**
3. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu.

# ART.8 PROJEKT MINISTERIALNY

4) w art. 8 uchyla się ust. 2

## **ART.8** PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW

Pozostawienie art. 8 ust. 2 w dotychczasowym brzmieniu.

# ART.8 UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

Należy:

1. **Pozostawić „umowny” sposób zarządu**, który może być określony przez właścicieli lokali w każdym czasie, ponieważ nie powinno się ograniczać swobody umów zagwarantowanych nie tylko w Kodeksie cywilnym, ale także w Konstytucji (art. 31 ust. 1 i 2).
2. Z umownego zarządu wyłączyć do odrębnego, uproszczonego trybu możliwość powierzenie zarządu profesjonalnemu zarządcy, a także **umożliwić powierzenie mu zarządu po uprzednim funkcjonowaniu zarządu „właścicielskiego”** (art. 20), co obecnie jest niemożliwe.
3. **Utrzymać obowiązek zaprotokołowania przez notariusza uchwały powierzającej zarząd** , aby mogła stanowić podstawy ujawnienia sposobu zarządu w księdze wieczystej,
4. Doprecyzować prawo zarządcy, któremu zarząd powierzono, do reprezentacji Wspólnoty, ponieważ jest to przez część sądów kwestionowane.

## ART.13 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
2. Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje

# ART.13 PROJEKT MINISTERIALNY

**BRAK**

## ART.13 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW

3. Na żądanie zarządu lub zarządcy, właściciel lokalu obowiązany jest udostępnić lokal celem przeprowadzenia w nim okresowej bądź doraźnej kontroli stanu technicznego instalacji oraz obowiązany jest wykonywać zalecenia pokontrolne. W przypadku uporczywego uchylania się właściciela lokalu od obowiązku, zarząd lub zarządca może zwrócić się do organu nadzoru budowlanego o nałożenie grzywny na właściciela lokalu w trybie przepisów prawa budowlanego.
4. W przypadku użytkowania lokalu w sposób zagrażający bezpieczeństwu sanitarnemu lub przeciwpożarowemu budynku, jak również w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w budynku, zarząd lub zarządca ma prawo żądać udostępnienia lokalu. Jeżeli właściciel jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, zarząd lub zarządca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
5. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela, zarząd lub zarządca jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Z czynności tych sporządza się protokół.
6. Do użytkowników lokalu przepisy ust. 2-5 stosuje się.

# ART.13 UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

- Umożliwiają szybką reakcję na awarie oraz ograniczają ryzyko powstawania szkód w budynku.
- Zapewniają zarządcy realny dostęp do lokalu w celu przeprowadzenia kontroli okresowych i doraźnych instalacji.
- Wprowadzają jasne procedury wejścia do lokalu w sytuacjach zagrożeń sanitarnych lub przeciwpożarowych – z udziałem Policji lub straży pożarnej.
- Umożliwiają przeprowadzanie niezbędnych remontów i zapobiegają ich blokowaniu przez właścicieli odmawiających wstępu do lokalu.
- Podnoszą poziom bezpieczeństwa mieszkańców i ochrony mienia wspólnoty.
- Zwiększają efektywność zarządzania nieruchomością i sprawność realizacji obowiązków technicznych.
- Ułatwiają wprowadzenie nowych instalacji, takich jak systemy bezpieczeństwa, instalacje c.o., c.w.u. czy inne modernizacje, które wymagają dostępu do lokali — co przynosi korzyści wszystkim mieszkańcom.
- Wprowadzają możliwość nałożenia grzywny na właścicieli uporczywie uchylających się od udostępnienia lokalu na potrzebne kontrole okresowe lub doraźne.

## ART.18 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE

1. Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.
2. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.
  - 2a. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.
3. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.

## ART.18 PROJEKT MINISTERIALNY

9) art. 18 i 19 otrzymują brzmienie:

„Art. 18. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali mogą na podstawie uchwały powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną zarządcy nieruchomości.

## ART.18 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW 1/2

1. Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.
  - 1a. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.
  - 1b. Powierzenie zarządu, o którym mowa w ust. 1, może także nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.
  - 1 c. W przypadku braku odmiennych postanowień zawartych w umowie lub uchwale, o których mowa w ust. 1, 1a i 1b., zarządca posiada kompetencje oraz obowiązki zarządu wybranego na podstawie art. 20 Ustawy, zawarte w art. 21 i dalszych.

## ART.18 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW 2/2

2. „W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali lub podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1b., przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.”
3. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, o której mowa w ust 1a. oraz 1b., obowiązują, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale

## ART.18 ALTERNATYWNY PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW 1/2

Art. 18. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy, który będzie pełnił funkcje zarządu wspólnoty mieszkaniowej (zarząd powierzony).

Art. 18 1.

1. Właściciele lokali mogą w uchwale, zaprotokołowanej przez notariusza określić sposób zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.
2. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

## ART.18 ALTERNATYWNY PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW 2/2

3. W przypadku określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną uchwałą, o której mowa w ust 1, właściciele lokali są obowiązani podjąć odrębną uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza o wyborze zarządcy, któremu powierzają zarząd nieruchomością wspólną (zarząd powierzony). Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.
4. Zarządcą jest osoba fizyczna lub prawna, będąca przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.
5. Zmiana zarządcy powołanego w trybie ust. 3 odbywa się na podstawie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.
6. Zarządca kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.
7. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w uchwale, o której mowa w ust. 1, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.

## ART.20 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE

1. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.
2. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

## ART.20 PROJEKT MINISTERIALNY

10) w art. 20 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli zarządzania nieruchomością wspólną nie powierzono zgodnie z art. 18, właściciele lokali podejmują uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu składającego się z osób fizycznych.”;

# ART.20 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW

Art. 20 [Obowiązek wyboru zarządu]

1. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, a właściciele lokali nie powierzyli zarządu zarządcy, są oni obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.
  - 1a. Zarząd wybrany w oparciu o ust. 1 traci swoje umocowanie do działania w imieniu właścicieli lokali, jeśli zdecydują oni o powierzeniu zarządu w drodze umowy lub uchwały, o których mowa w art. 18 ust. 1 lub 1b., o ile właściciele lokali, nie określili takiego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, który umożliwiłby współdziałanie zarządu i zarządcy przyznając im stosowne kompetencje.
2. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

## ART.21 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE

1. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.
2. Gdy zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

# ART.21 PROJEKT MINISTERIALNY

11) w art. 21:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

**„1a. Jeżeli zarząd jest kilkuosobowy, jego członkowie są zobowiązani do współdziałania ze sobą oraz do kolegialnego podejmowania decyzji.”.**

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

**„2. Jeżeli zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składa większość członków zarządu.”;**

## ART.21 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW

1. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.
2. Jeżeli zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową **składa większość członków zarządu.**

## ART.21 UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

Zespół nie widzi potrzeby dopisywania punktu „Jeżeli zarząd jest kilkuosobowy, jego członkowie są zobowiązani do współdziałania ze sobą oraz do kolegialnego podejmowania decyzji”

Zdaniem zespołu ten punkt nic nie wnosi, a może być przyczyną późniejszych nieznanych jeszcze interpretacji sądowych i w samych wspólnotach mieszkaniowych.

Zdaniem ekspertów wprowadzona zmiana, że oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składa większość członków zarządu dostatecznie ureguje kwestie reprezentowania wspólnoty przez zarządy wieloosobowe.

## ART.23 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE 1/2

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.

2a. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej  $\frac{1}{5}$  udziałów w nieruchomości wspólnej.

## ART.23 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE 2/2

2b. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

3. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

# ART.23 PROJEKT MINISTERIALNY

13) w art. 23:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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.”,

b) po ust. 2b dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

„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.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. O treści uchwały powiadamia się na piśmie lub drogą elektroniczną każdego z właścicieli.”;

## ART.23 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW 1/2

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.
  - 1a. Uchwały w przedmiocie określonym w art. 30. ust. 2 są podejmowane większością głosów spośród właścicieli lokali obecnych na zebraniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, przy czym uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną nie obejmuje wyrażenia zgody na przeprowadzenie remontów.
2. Uchwały, z wyjątkiem wskazanym w ust. 1a, 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.

## ART.23 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW 2/2

- 2a. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź, gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej  $\frac{1}{5}$  udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 2b. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.
3. O treści uchwały powiadamia się na piśmie lub drogą elektroniczną każdego z właścicieli w terminie 21 dni.

# ART.23 UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

## KONSEKWENCJE

1. Zmiana zasady fundamentalnej, iż do podjęcia uchwały wspólnoty potrzebna jest większość głosów spośród wszystkich właścicieli lokali.
2. Rozporządzanie majątkiem wspólnym, mniejszością głosów właścicieli lokali
3. Traci sens rozróżnienie na czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd
4. Głosowania iteracyjne „głosujemy to samo do pożądanego skutku”
5. Czy zbierania głosów przez osobę z zarządu będzie wciąż bez znaczenia?
6. Marginalizacja roli zebrania wspólnoty mieszkaniowej
7. Przegłosowanie uchwały właścicieli przed zebraniem wspólnoty
8. Czy dwa miesiące na głosowanie to termin bezwzględnie obowiązujący?
9. Czy są uchwały, których zasady głosowania można by złagodzić

# ART.23 UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

## PRZYKŁADY SPRAW, W KTÓRYCH GŁOSY KILKU WŁAŚCICIELI PRZYNIOSĄ KONSEKWENCJE DLA WSZYSTKICH POZOSTAŁYCH

1. Odwołanie zarządcy
2. Uchwalenie planu gospodarczego
3. Odwołanie zarządu wspólnoty
4. Zgoda na sprzedaż majątku wspólnego
5. Duża podwyżka zaliczki na fundusz remontowy.
6. Upoważnienie zarządu do zlecenia prac remontowych o dużej wartości
7. Licytacja lokalu na podstawie art. 16
8. Zaciągnięcie zobowiązań, w tym kredytów
9. Zgoda na podział nieruchomości wspólnej do korzystania

## ART.29 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE 1/2

Art. 29. 1. Zarząd lub zarządca, **któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1**, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określonej przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

1a. Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

1b. Zarząd lub zarządca, **któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1**, jest obowiązany sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przechowywać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.

## ART.29 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE 2/2

1c. Zarząd lub zarządca, **któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1**, jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.

1d. Jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają:

- 1) do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu – dotychczasowego właściciela nieruchomości;
- 2) po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu – wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

1e. Zarząd lub zarządca, **któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1**, może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali.

2. Właściciele lokali podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, **któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1**, z prowadzonej przez niego działalności.

3. Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.

# ART.29 PROJEKT MINISTERIALNY

w art. 29:

a) w ust. 1 skreśla się wyrazy: „ , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,„

b)ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. Zarząd lub zarządca 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.**„

c) w ust. 1c skreśla się wyrazy: „ , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,„

d) w ust. 1e skreśla się wyrazy: „ , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,„

e) w ust. 2 skreśla się wyrazy: „ , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,„

f)ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Prawo kontroli działalności zarządu przysługuje każdemu właścicielowi lokalu. W tym celu ma prawo wglądu w dokumenty oraz żądania od zarządu informacji dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną.”;

## ART.29 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW

„1b. Zarząd lub zarządca 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 rejestr uchwał wspólnoty.**”

## ART.29 UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

Zespół uważa, że użyte w projekcie określenie „**prowadzić księgę protokołów uchwał wspólnoty**” może rodzić niepotrzebne wątpliwości co ustawodawca rozumie przez taką nazwę.

Zdaniem zespołu wpisanie do ustawy obowiązku prowadzenia przez wspólnoty dokumentacji związanej z podjętymi uchwałami jest uzasadnione. Uważamy jednak, że mniej wątpliwości będzie rodził obowiązek prowadzenia „**rejestru uchwał wspólnoty mieszkaniowej**”.

# ART.30 DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE

1. Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust.

1, jest obowiązany:

- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy;
- 2) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności;
- 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później **niż w pierwszym kwartale każdego roku.**

1a. W wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

2. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1;
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

# ART.30 PROJEKT MINISTERIALNY

18) w ust. 1: we wstępie do wyliczenia skreśla się wyrazy: „ , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,„,

– pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

2) składać na piśmie właścicielom lokali roczne sprawozdanie obejmujące część finansową oraz opis działalności zarządu;

3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż do końca kwietnia każdego roku.”,

b) w ust. 1a skreśla się wyrazy „ , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,„,

c) w ust. 2:

– w pkt 2 skreśla się wyrazy „ , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,„,

– pkt 3 otrzymuje brzmienie: przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia mu absolutorium.”;

# ART.30 PROJEKT MINISTERIALNY

1. Zarząd lub zarządca jest obowiązany:

- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy;
- 2) składać na piśmie właścicielom lokali roczne sprawozdanie obejmujące część finansową oraz opis działalności zarządu;
- 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później **niż do końca kwietnia** każdego roku.

1a. W wypadku gdy zarząd lub zarządca, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

2. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy;
- 3) przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia mu absolutorium.

# ART.30 PROJEKT ZESPOŁU EKSPERTÓW

1. Zarząd lub zarządca jest obowiązany:

- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy;
- 2) składać na piśmie właścicielom lokali roczne sprawozdanie obejmujące część finansową oraz opis działalności zarządu;
- 3) ~~zwoływać~~ **przeprowadzić/odbyć** zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później **niż do końca drugiego kwartału** każdego roku.

1a. W wypadku gdy zarząd lub zarządca, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

2. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy;
- 3) przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia mu absolutorium.

## ART.30 UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

Postulujemy zmienić słowo „**zwoływać**”, które może być różnie interpretowane, np. że wystarczy tylko podać informację o terminie zebrania od końca kwietnia, które może się odbyć w terminie późniejszym, np. we wrześniu.

Należy określić czy przez słowo zwołanie w określonym terminie ustawodawca rozumie odbycie się zebrania. Jeżeli tak to zapis z art.31. łączy się z zapisem z art. 32, który nakazuje zawiadomienie o zwołaniu zebrania wysyłać na dwa tygodnie przed terminem zebrania. Oznaczałoby to obowiązek wysyłania zawiadomienia w dniu złożenia wniosku zgodnie z art. 31 ust.1 pkt 2

## **ART.30** UZASADNIENIE PROJEKTU EKSPERTÓW

Wydłużenie terminu na odbycie zebrania do końca czerwca pozwoliłoby na spokojne, rzetelne przygotowanie się do zebrania, zwłaszcza w realiach zarządców obsługujących dużą liczbę wspólnot mieszkaniowych lub zarządców mających problem – z różnych powodów – z dostępem do dokumentacji.

# PROJEKTY EKSPERTÓW NIE UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE

## Postulat 1

Zarządzanie garażem jako odrębną nieruchomością.

Postulowane zmiany przyznałyby **prawo sprawowania przez Wspólnotę**

**Mieszkaniową zarządu garażem**, bez względu na to, jaka forma zarządu została ustanowiona dla samej wspólnoty.

# PROJEKTY EKSPERTÓW NIE UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE

## Postulat 2

### Egzekucja z nieruchomości (zwrot kosztów windykacji),

Zmiana treści art. 1025 §1 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego poprzez dodanie pkt 10 o brzmieniu:

W razie zabezpieczenia wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej ustanowioną hipoteką, roszczenia te realizowane są w postępowaniu egzekucyjnym, w kolejności w jakiej zostały ujawnione w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem, że w spółnocie mieszkaniowej niezależnie od kolejności **będzie przysługiwało 10% kwoty uzyskanej z egzekucji.**

# PROJEKTY EKSPERTÓW NIE UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE

## Postulat 3

**Wspólnota drogowa** – zarządzanie, finansowanie, utrzymanie, w tym:

- zasady finansowania utrzymania i remontów dróg, chodników, oświetlenia,
- odrębna forma współwłasności i zarządu dla infrastruktury drogowej obsługującej kilka wspólnot mieszkaniowych lub budynków.

## PROJEKTY EKSPERTÓW NIE UWZGLĘDNIONE W PROJEKCIE

### **Postulat 4**

**Stworzenie centralnego lub wojewódzkich, powiatowych, gminnych rejestrów wspólnot mieszkaniowych, w których wskazane byłyby nieruchomości wraz z członkami zarządów wspólnot mieszkaniowych oraz dane adresowe i teleadresowe zarządców lub administratorów.**