

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRIT
-----	---------------------------	--	---------------------------------	-----------------

**Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o własności lokali (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UJD312) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji**

**Uwagi ogólne**

1.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości		<p><i>W projekcie zmian nie uwzględniono postulatów zarządców związanych z zarządzaniem garażem, który jest odrębną nieruchomością, ale związany jest strukturalnie z zarządzanym budynkiem. Postulujemy wprowadzenie zmian, które przyznałyby prawo sprawowania przez Wspólnotę Mieszkaniową zarządu garażem, bez względu na to, jaka forma zarządu została ustanowiona dla samej wspólnoty.</i></p>	
2.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości		<p><i>W projekcie zmian nie uwzględniono postulatów zarządców związanych z problemami związanymi z egzekucją z nieruchomości lokatowej wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej na rzecz tejże wspólnoty.</i></p> <p><i>Bardzo często wspólnota inicjuje postępowanie windykacyjne wobec swojego członka zakończone egzekucją z nieruchomości. W efekcie w postępowaniu egzekucyjnym zaspokajane są wierzytelności Skarbu Państwa, ZUSu, banku, a dla wspólnoty nie ma już środków nawet na zwrot poniesionych kosztów tego postępowania.</i></p> <p><i>Postulujemy wprowadzenie zmian, które przyznałyby praw, że 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 wspólnotę mieszkaniowej niezależnie od kolejności będzie przysługiwało 10%</i></p> <p><i>Będzie to zmiana treści art. 1025 §1 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego</i></p>	
3.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości		<p><i>W projekcie zmian nie uwzględniono postulatów zarządców związanych z problemami związanymi z zarządzaniem i finansowaniem dróg, chodników, oświetlenia zlokalizowanych na działce, której funkcjonalność jest nierozdzielnie związana z innymi nieruchomościami, których właściciele są współwłaścicielami działki „drogowej”.</i></p>	

**Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości**

**w Warszawie**

00-104 Warszawa, Pl. Grzybowski 10/31  
 NIP: 5262201564, REGON: 012947003  
 KRS: 0000455397



**PREZES Zarządu**  
 PSZN w Warszawie  
 Strona 1 z 7

*Jacek Janas*

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRIT
-----	---------------------------	--	---------------------------------	-----------------

			<p>W ostatnich latach powstało wiele osiedli domów jednorodzinnych wybudowanych przez dewelopera, który sprzedawał dom wraz z działką na której się on znajduje i współdziałaniem w działce, która zapewnia do niego dojazd, parking, oświetlenie terenu pomiędzy sprzedanymi przez dewelopera postadkościami. Np. osiedla ul. Syta 175-181 w Warszawie</p> <p>Współwłasność na zasadach opisanych w kodeksie cywilnym nie umożliwia racjonalnego zarządzanie i finansowania.</p> <p>Postulujemy, aby na zasadach ustawy o własności lokali współwłaściciele nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę, której funkcjonalność jest nierozdzielnie związana z innymi nieruchomościami, w sposób który umożliwia racjonalne korzystanie z tych nieruchomości mogli na podstawie uchwały większości współwłaścicieli, zaprotokołowanej przez notariusza powołać „Drogową Wspólnotę Mieszkańców”, do której mogłaby stosować przepisy UoWL.</p>	
--	--	--	--	--

4.	<p>Polskie Stowarzyszenie Zaradców Nieruchomości</p>		<p>W projekcie zmian nie uwzględniono postulatów zarządców związanych z problemami związanymi z nieregularnością Wspólnot Mieszkaniowych, ich adresów i ich zarządców.</p> <p>Postulujemy stworzenie centralnego lub wojewódzkiego, lub powiatowego, lub gminnych rejestrów wspólnot mieszkaniowych, w których wskazane byłoby nieruchomości wraz z członkami zarządców wspólnot mieszkaniowych oraz dane adresowe i teleadresowe zarządców lub administratorów.</p> <p>Ustawa o ochronie cywilnej ludności nakłada na zarządców nowe obowiązki, ale nie ma żadnego rejestru gdzie można sprawdzić kto jest zarządcą danej nieruchomości i jaki jest jego adres korespondencyjny (ten problem porusza także adwokaci i radcy reprezentujący swoich mandantów przeciwko wspólnotom). Nie wiadomo gdzie doręczać i komu korespondencję.</p>	
----	--	--	---	--

5.	<p>Polskie Stowarzyszenie Zaradców Nieruchomości</p>		<p>W projekcie zmian nie uwzględniono postulatów zarządców związanych z problemami związanymi z udostępnieniem lokali, co uniemożliwia szybką reakcję na awarie oraz ograniczają ryzyko powstawania szkód w budynku oraz zapewniają dostęp do lokalu w celu przeprowadzenia kontroli okresowych i doraznych instalacji.</p> <p>Postulujemy dopisanie w art. 13 UoWL pkt 3-6:</p> <p>3. Na żądanie zarządcy lub zarządcy, właściciel lokalu obowiązany jest udostępnić lokal celem przeprowadzenia w nim okresowej bądź doraznej</p>	
----	--	--	---	--

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRIT
<b>Uwagi do projektu ustawy</b>				
1.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości	Zmiana 3 Art.6 ust.3	<p><i>Proponujemy wykreślenie w tym ustępie słów „z tytułu rękojmi”</i></p> <p><i>Ust.3 brzmiłaby „Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia we własnym imieniu roszczeń związanych z nieruchomością wspólną”</i></p> <p><i>Uważamy, że nie możemy ograniczać praw tylko do rękojmi zamiast ogólnych roszczeń związanych z nieruchomością wspólną</i></p> <p><i>Proponujemy dodanie w tym ustępie słowa „gwarancji”</i></p> <p><i>Ust.43 brzmiłaby „W przypadku, gdy źródłem roszczeń, o których mowa w ust. 3, jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną, wspólnotę przysługuje roszczenie o usunięcie wady. Przepisy o rękojmi i gwarancji stosuje się odpowiednio”</i></p> <p><i>Uważamy, że nie możemy ograniczać praw tylko do rękojmi zamiast ogólnych roszczeń związanych z nieruchomością wspólną</i></p>	
2.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości	Zmiana 3 Art.6 ust.4		

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
3.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości	Zmiana 4 Art.8 ust.2	<p>Proponujemy nie wykreślać z ustawy ust. 2 w Art.8, który brzmi „Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną”</p> <p>Proponujemy 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.</p> <p>Postulujemy utrzymać obowiązek zaprotokołowania przez notariusza uchwały powierzącej zarząd, aby mogła stanowić podstawy ujawnienia sposobu zarządu w księdze wieczyste oraz doprecyzować prawo zarządcy, któremu zarząd powierzone, do reprezentacji Wspólnoty, ponieważ jest to przez część sądów kwestionowane.</p>	
4.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości	Zmiana 9 Art.18	<p>Członkowie naszej organizacji są przeciwni rezygnacji z możliwości podpisywania przez właścicieli lokali umowy o sposobie zarządu oraz rezygnacji z notarialnej formy wyboru zarządcy.</p> <p>Uważamy, że w art. 18 powinny być zawarte następujące sformułowania:</p> <p>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.</p> <p>W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.</p> <p>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.</p> <p>W przypadku braku odmiennych postanowień zawartych w umowie lub uchwale, o których mowa, zarządca posiada kompetencje oraz obowiązki zarządu wybranego na podstawie art. 20 Ustawy, zawarte w art. 21 i dalszych.</p> <p>W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali lub podjęcia uchwały, przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.”</p>	

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRIT
-----	---------------------------	--	---------------------------------	-----------------

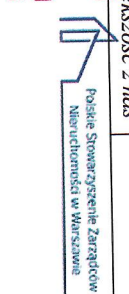
			<p>Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w niniejszym artykule lub w uchwałie zaprojektowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.</p>	
--	--	--	--	--

5.	<p>Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości</p>	<p>Zmiana 10 Art.20 Ust. 1</p>	<p>W świetle naszego propozycji dotyczących art.8, art.18 proponujemy następujące brzmienie art. 20.</p> <p><b>Art. 20 [Obowiązek wyboru zarządu]</b></p> <p>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.</p> <p>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 umożliwiłyby współdziałanie zarządu i zarządcy przynajmniej w stosowne kompetencje.</p> <p>2. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani.</p>	
----	---	--	--	--

6.	<p>Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości</p>	<p>Zmiana 11 Art.21 ust.1a</p>	<p>Pr proponujemy wykreślenie z projektu ustawy o zmianie ustawy całego proponowanego ustępu 1 a. w art.21.</p> <p>Zapis o treści „Jeżeli zarząd jest kilk osobowy, jego członkowie są zobowiązani do współdziałania ze sobą oraz do kolegiального podejmowania decyzji”</p> <p>Zdaniem naszych członków ten zapis nie wnosi, a może być przyczyną późniejszych kontrowersyjnych interpretacji sądowych.</p>	
----	---	--	--	--

7.	<p>Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości</p>	<p>Zmiana 13 Art.23 ust.1a</p>	<p>Zarządcy nieruchomości zrzeszeni w naszej organizacji są głęboko wstrząśnięci i przeciwni tak daleko idącym zmianom w kwestii przyjmowania uchwały we wspólnotach mieszkaniowych. Większość z nas</p>	
----	---	--	--	--

00-104 Warszawa, Pl. Grzybowski 10/31  
NIP: 5262201564, REGON: 012947003  
KRS: 0000455357



**PREZESZ ZARZĄDZAJĄCY**  
PSZN Warszawa  
Strona 5 z 7  
Jacek Janas

Lp.	Podmiot zgłaszający uwagę	Jednostka redakcyjna Strona uzasadnienia Pkt OSR	Treść uwagi / Propozycja zapisu	Stanowisko MRiT
8.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości	Zmiana 17 Art.29 ust.1b	<p>lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.</p> <p>3. O treści uchwały powiadamia się na piśmie lub drogą elektroniczną każdego z właścicieli w terminie 21 dni.</p> <p>Zdaniem naszych członków ten zapis nie wnosi, a może być przyczyną późniejszych kontrowersyjnych interpretacji sądowych.</p>	
9.	Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości	Zmiana 18 Art.30 ust.1 pkt 3	<p>Proponujemy w pkt 3 słowo „zwoływać” zastąpić słowem „przeprowadzić” lub „odbyć”, aby nie było wątpliwości do kiedy ma zebrać się odbyć.</p> <p>Proponujemy w pkt 3 słowa „zwoływać nie później niż do końca kwietnia każdego roku” zastąpić słowami „nie później niż do końca drugiego kwartału każdego roku</p> <p>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.</p>	
<b>Uwagi do uzasadnienia</b>				
1.				
<b>Uwagi do OSR</b>				
1.				