

## 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.

Projekt obejmuje również przepisy dotyczące zarządzania wyodrębnionym garażem wielostanowiskowym, które mają charakter szczególny wobec regulacji dotyczących zarządzania współwłasnością, zawartych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071). Podyktowane jest to koniecznością dostosowania regulacji prawnych do obecnej praktyki rynkowej oraz wymogów związanych z prawidłową eksploatacją garażu wielostanowiskowego.

Ponadto projekt wprowadza ograniczenia w obrocie lokalami w budynkach zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem tych, które spełniają wymogi przewidziane dla lokali mieszkalnych dotyczące powierzchni użytkowej lokalu i nasłonecznienia, i wobec których stosowną zgodę wyda rada gminy. Rozwiązanie to wynika z konieczności zachowania ładu planistycznego na obszarze gminy i uniknięcia realizacji inwestycji hotelarskich przeznaczonych w praktyce do stałego zamieszkiwania.

### II. Przedmiot i istota zmian

#### Art. 1 pkt 1

Zmiana redakcyjna wynikająca z wprowadzenia do ustawy przepisów dotyczących zarządu wyodrębnionym garażem wielostanowiskowym.

#### Art. 1 pkt 2

Zakaz przenoszenia własności pojedynczych lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego wynika z praktyki ustanawiania odrębnej własności lokali w takich budynkach, a następnie

przenoszenia ich własności na dalszych inwestorów celem wynajmowania, nie tylko na zasadach najmu krótkoterminowego ale także zwykłego najmu. Projektodawca ocenia taką praktykę jako sposób do omijania przepisów planistycznych i budowlanych, prowadzącą w istocie do realizacji lokali pełniących funkcję mieszkań w obiektach nieprzystosowanych do stałego zamieszkania, tj. nie spełniających wymogów techniczno-budowlanych dotyczących np. minimalnej powierzchni użytkowej, nasłonecznienia, 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 ograniczyć możliwość przenoszenia własności lokali w takich budynkach jedynie do tych lokali, które spełniają wymogi techniczno-budowlane przewidziane dla lokali mieszkalnych w przepisach wykonawczych wydanych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.) dotyczące minimalnej powierzchni użytkowej, nasłonecznienia, rozkładu pomieszczeń, oraz uzależnić tę możliwość od zgody rady gminy. Prawo własności pozostałych lokali w budynku zamieszkania zbiorowego będzie musiało być stale ze sobą powiązane. Oznacza to, że będzie mogło być przedmiotem zmian własnościowych, w tym być dzielone między współwłaścicieli, jedynie łącznie z prawem własności pozostałych lokali niespełniających ww. wymogów techniczno-budowlanych, tak jakby stanowiły jeden przedmiot obrotu. Projektodawca uznaje bowiem, że lokale niespełniające podstawowych wymagań dla lokalu mieszkalnego, utworzone w ramach budynku zamieszkania zbiorowego, powinny dalej być wykorzystywane jedynie w sposób zgodny z przeznaczeniem tego budynku, tzn. do celów zbiorowego zamieszkiwania, np. jako pokoje hotelowe. Taki sposób jest zaś w naturalny sposób powiązany z jednym właścicielem (rozumianym też jako udziałowcami jednego prawa własności).

Ograniczenie nie będzie dotyczyło lokali znajdujących się w parterach budynków co najmniej trzykondygnacyjnych. Projektodawca bierze tu pod uwagę, że mogą to być lokale usługowe, pełniące często funkcje istotne dla pozostałych osób korzystających z budynku, co do których prawo obrotu bez dodatkowych obostrzeń powinno zostać zachowane.

Wspomniana wyżej zgoda rady gminy, będąca drugim z warunków przenoszenia własności pojedynczych lokali w budynku zamieszkania zbiorowego, zapewni gminie kontrolę nad wpływem, jaki takie działania mogą mieć na funkcjonowanie całego obszaru. Wyrażając zgodę gmina określi niezbędną do zapewnienia liczbę miejsc parkingowych i będzie mogła określić udział powierzchni biologicznie czynnej, podwyższając wymagania jaki w tym zakresie zawierał plan zagospodarowania przestrzennego albo decyzja o warunkach zabudowy.

O wydanie zgody wystąpić będzie mógł zarówno właściciel już wybudowanego budynku jak i inwestor na etapie jego realizacji. W tym drugim przypadku procedura zapewnić ma inwestorowi rozstrzygnięcie na etapie na tyle wczesnym, by mógł on w pełni ocenić planowany przez siebie cel przedsięwzięcia.

Spełnienie wymogów techniczno-budowlanych oraz wynikających z uchwały rady gminy będzie przed przeniesieniem własności lokalu potwierdzane przez starostę. Zaświadczenie będzie wydawane na wniosek, do którego będzie dołączona opinia osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania.

Należy także wyjaśnić, że wprowadzane przepisy nie będą mieć zastosowania do budynku zamieszkania zbiorowego, w przypadku zmiany sposobu jego użytkowania w drodze właściwej procedury. Jeżeli np. po przebudowie, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanie się on np. budynkiem mieszkalnym lub zwykłym budynkiem usługowym, do przeniesienia własności znajdujących się w nim lokali zgoda rady gminy nie będzie już wymagana.

### **Art. 1 pkt 3**

Proponuje się rozszerzenie definicji nieruchomości wspólnej o przykładowo wymienione jej części - ściany konstrukcyjne budynku, ściany międzylokalowe, elewację oraz elementy konstrukcyjne balkonów, loggii i tarasów.

W przypadku ścian oraz elewacji wprowadzenie tej regulacji wynika z potrzeby jednoznacznego ujęcia wprost w ustawie elementów nieruchomości wspólnej, które są szczególnie narażone na nieuprawnione ingerencje właścicieli lokali, związane z przebudowami w obrębie lokalu oraz zagospodarowaniem ścian zewnętrznych budynku pod urządzenia i instalacje zmieniające wygląd elewacji. Należy jednak podkreślić, iż powyższe nie odbiera właścicielowi lokalu prawa korzystania z ww. wymienionych części wspólnych budynku, o ile następuje to zgodnie z ich przeznaczeniem. Przykładowo w przypadku ścian w lokalu będących zarazem ścianami sąsiedniego lokalu, właściciel będzie mógł z nich korzystać poprzez np. mocowanie elementów dekoracyjnych lokalu, klimatyzacji etc., z zastrzeżeniem jedynie, aby nie ingerowało to w sposób korzystania z lokali sąsiednich poprzez np. obniżenie ich izolacyjności akustycznej. Takie rozgraniczenie przedmiotu własności (pomiędzy indywidualną własność, własność sąsiadującego lokalu, oraz część wspólną budynku) i taki zakres ingerencji występuje obecnie. Proponowana zmiana ma jedynie na celu jednoznaczne wymienienie części nieruchomości wspólnej, które są narażone na ingerencję właścicieli lokali. Jako przykład takich ingerencji właścicieli lokali można wskazać przypadki pomieszczeń

sanitarnych, gdzie poprzez brzdowanie ścian pod płytki i inne elementy wykończenia, powiększana jest powierzchnia lokalu, a zarazem poprzez naruszenie izolacyjności akustycznej ścian obniżany jest standard sąsiadujących lokali.

Natomiast w kontekście balkonów zmiana wynika z konieczności odwoływania się w tej mierze do aktualnego orzecznictwa Sądu Najwyższego, które zawsze jednak odnosi się do konkretnego stanu faktycznego i rozwiązania technicznego występującego w danym budynku. Dlatego projekt wskazuje, iż elementy konstrukcyjne balkonu (logii, 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 wraz z elementami wykończenia. Pozwoli to rozgraniczyć w obrębie wspólnoty własność poszczególnych elementów balkonu oraz wskazać odpowiedzialnego za ich utrzymanie.

#### **Art. 1 pkt 4**

Przewiduje się jednoznaczne przyznanie wspólnocie mieszkaniowej prawa do posiadania własnego majątku (odrębnego od majątków właścicieli lokali), do którego może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania związane z zarządem nieruchomością wspólną.

Aktualnie 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 zarządzeniem 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 samodzielnego dochodzenia roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej, jednak w sposób ograniczony jedynie do żądania naprawienia wady. Projektodawca zważył w tym przypadku, że naprawienie wady leży w interesie wszystkich właścicieli i jest podstawowym sposobem wygaszenia ich roszczeń. Dopiero nieusunięcie wady powoduje możliwość np. żądania obniżenia ceny albo odstąpienia od umowy. Z oczywistych przyczyn kompetencja do takich decyzji pozostanie jedynie indywidualnym prawem każdego z właścicieli jako strony umowy sprzedaży.

#### **Art. 1 pkt 5**

Wprowadza się możliwość dochodzenia przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy źródłem roszczeń im przysługujących jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną. Mowa w tym przypadku przede wszystkim o roszczeniach odszkodowawczych względem sprzedawcy lokali w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy sprzedaży w zakresie nieruchomości wspólnej – przykładowo wybudowanie budynku z wadami konstrukcyjnymi części wspólnych. Mając na uwadze fakt, iż źródłem roszczeń są indywidualne umowy sprzedaży lokali, proponuje się, aby podstawą była uchwała właścicieli lokali, od której każdemu z nich w ciągu 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały przysługiwać będzie prawo złożenia sprzeciwu. W przypadku wniesienia sprzeciwu przez część właścicieli, prawo wspólnoty do dochodzenia odszkodowania przysługiwać będzie proporcjonalnie do wielkości udziałów pozostałych właścicieli lokali, co wynika z faktu, iż odszkodowanie - w przeciwieństwie do roszczeń z tytułu rękojmi o naprawę wady - jest prawem podzielnym. Konstrukcja taka umożliwi każdemu z właścicieli – w razie zgłoszenia sprzeciwu – samodzielne dochodzenie roszczeń z tego tytułu. Przyznanie wspólnocie legitymacji do dochodzenia odszkodowania nie będzie zatem uchybiać prawom nabytym właścicieli lokali

wynikającym z aktu nabycia lokalu, gdyż w proponowanym modelu możliwość dochodzenia roszczeń przysługiwać będzie zarówno wspólnocie, jak i właścicielom lokali działającym indywidualnie.

Jednocześnie proponowane rozwiązanie stanowić będzie uproszczenie w upoważnieniu wspólnoty do dochodzenia odszkodowania. Uchwała zastąpi skomplikowany i często trudny do przeprowadzenia proces cesji praw ze wszystkich umów sprzedaży na rzecz wspólnoty. Uzyskane odszkodowanie będzie zaliczane na poczet zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, do których uiszczania są zobowiązani wszyscy właściciele lokali, proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, z wyłączeniem właścicieli, którzy złożyli sprzeciw. Osoby, które złożyły sprzeciw, mogą samodzielnie dochodzić odszkodowania, proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej.

#### **Art. 1 pkt 6**

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 sprzątnia, 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.

Przewiduje się ponadto wprowadzenie do ustawy regulaminu wspólnoty, szczegółowo określającego zasady korzystania z nieruchomości wspólnej oraz zachowania porządku domowego, przyjmowanego w drodze uchwały właścicieli. Aktualnie regulaminy takie mogą być tworzone przez zainteresowane wspólnoty w drodze uchwały, ale ich zapisy – ze względu na pozaustawową rangę dokumentu – w praktyce skuteczne egzekwowanie ich zapisów jest utrudnione. Podkreślenia wymaga, iż ograniczenia w tej mierze nie mogą naruszać ustawowego prawa do współkorzystania przez każdego z właścicieli z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

#### **Art. 1 pkt 7**

Projektowana zmiana rozszerza katalog kosztów związanych z nieruchomością wspólną o wydatki ponoszone na urządzenia pomiarowe (ciepłomierze, wodomierze i nagrzejnikowe 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 8**

Proponuje się jednoznaczne uregulowanie obowiązku uiszczania w terminie do 10 dnia 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 9**

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 *uwł* budzi wątpliwości, gdyż nie wskazuje kolejności zaspokajania przez wierzyciela jego roszczeń z tytułu zobowiązań wspólnoty. Jest to model odpowiedzialności subsydiarnej, w którym osoba (właściciel lokalu) odpowiada dopiero po wyczerpaniu możliwości dochodzenia roszczeń od głównego zobowiązanego (wspólnoty).

#### **Art. 1 pkt 10**

Zmiana polega na usunięciu z *uwł* pojęcia: „powierzenia zarządu nieruchomością wspólną”, jako składowej zawieranej przez właścicieli lokali umowy o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Respektując zasadę swobody umów właściciele będą mogli określić sposób zarządu nieruchomością wspólną w dowolny sposób, bez jednoczesnego wskazywania na instytucję „powierzenia zarządu”. Jednocześnie przewiduje się możliwość powierzenia zarządu nieruchomością wspólną zarządcy nieruchomości w umowie w przypadku tzw. małych

wspólnot, czyli jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest nie większa niż trzy.

#### **Art. 1 pkt 11**

W związku ze zmianą art. 18 uwl w punkcie poprzedzającym, proponuje się, aby właściciele lokali będą mogli podjąć uchwałę o powołaniu jednego organu - zarządcy albo zarządu. Zarządca byłby organem o uprawnieniach równych zarządowi wspólnoty - z takim samym umocowaniem m.in. do jej reprezentacji na zewnątrz, przy czym powołanie zarządcy wykluczałoby powołanie zarządu, i odwrotnie. Zarządcą może być wyłącznie osoba (fizyczna lub prawna) spełniająca wymogi przewidziane w przepisach ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### **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 może w praktyce generować trudności z określeniem uprawnionego do dokonania danej czynności i tym samym spory kompetencyjne w obrębie wspólnot pomiędzy zarządem a właścicielami. Wprowadza się przykładowe, najczęściej wykonywane czynności tego rodzaju.

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.

Wprowadza się ponadto zmianę, na mocy której właściciel lokalu będzie zobowiązany do uzyskania zgody wspólnoty na zmianę przeznaczenia lokalu. Aktualnie w świetle orzecznictwa właściciel lokalu może sam zdecydować o zmianie przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na niemieszkalny (użytkowy) lub odwrotnie. Prowadzi to do zmiany funkcji lokalu bez zgody wspólnoty, wbrew decyzjom wydanym w procesie budowlanym, co oddziałuje także na sąsiednie lokale i nieruchomość wspólną. Są to np. przypadki przekształcenia lokalu

mieszkalnego na lokal pełniący funkcje użytkowe (handlowe, usługowe), takie jak gabinet medyczny czy kancelaria prawna. System prawny winien chronić dobrą wiarę osób nabywających lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym. Zmiana ta ma charakter niezależny od procedury przewidzianej w art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane dla zmiany przeznaczenia lokalu, która dotyczy jedynie niektórych przypadków zmiany sposobu użytkowania lokalu (podjęcie bądź zaniechanie działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń), w postępowaniu w którym wspólnota ani indywidualni właściciele lokali nie są stroną. Projektowana konstrukcja nie stanowi nieuprawnionej ingerencji w prawo własności, gdyż w przypadku bezzasadnej odmowy przez wspólnotę, właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

### **Art. 1 pkt 13**

Przewiduje się uproszczony tryb głosowania nad uchwałami objętymi ustawowo porządkiem rocznego zebrania, tj. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego oraz wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, zatwierdzenia sprawozdania zarządu za rok poprzedni oraz udzielenia mu skwitowania w postaci absolutorium. Z punktu widzenia stabilności gospodarki nieruchomością wspólną są to szczególnie istotne kwestie, które wymagają szybszej ścieżki procedowania. Dlatego w przypadku braku wymaganej bezwzględnej większości głosów do ich podjęcia na rocznym zebraniu wspólnoty, przeprowadzane będzie zbieranie głosów w trybie indywidualnym, gdzie do pojęcia ww. uchwał wystarczające będzie sumaryczne uzyskanie zwykłej większości głosów spośród osób biorących udział w głosowaniu (tj. łącznie na zebraniu oraz obiegiem). Jest to szczególnie istotne w kontekście prowadzenia przez wspólnotę prawidłowej gospodarki finansowej oraz zapewnienia usług związanych z bieżącą eksploatacją budynku. Termin zbierania głosów w trybie indywidualnym każda wspólnota określi samodzielnie, przy czym nie może być on krótszy niż 2 tygodnie i nie dłuższy niż 2 miesiące (jest to niezbędne dla zdynamizowania głosowania). 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.

Dla przeciwdziałania wykluczeniu części właścicieli lokali z funkcjonowania wspólnoty oraz dla zapewnienia rzeczywistego korzystania z przysługujących im praw do głosowania nad uchwałami, ich zaskarżenia, udziału w zebraniach oraz głosowaniach obiegiem, przewiduje się wymóg uzyskania zgody właściciela lokalu na elektroniczną formę powiadomień wraz ze wskazaniem przez niego indywidualnego adresu poczty elektronicznej. Zabezpieczy to prawa osób, które z różnych przyczyn, wolą korzystać ze standardowej formy komunikacji w obrębie wspólnoty.

#### **Art. 1 pkt 14**

W art. 24 ust. 1 uwl zmiana redakcyjna związana jest z nowym brzmieniem art. 18 uwl, z którego usunięte zostaje pojęcie „zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1”. Zmiana ta zawarta jest również w art. 22 ust. 3 pkt 10, 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. Wiązą 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. Koszty związane ze zmianą udziałów ponoszone będą przez wspólnotę.

#### **Art. 1 pkt 15**

Zmiana w art. 25 ust. 1 uwl jest związana z wprowadzeniem jednolitego terminu 6 tygodni na zaskarżenie uchwały od dnia powiadomienia o jej treści, bez względu na tryb jej podjęcia. Obecnie termin ten w przypadku uchwały podjętej na zebraniu biegnie od dnia podjęcia, gdyż na zarządzie/zarządcy nie spoczywa aktualnie obowiązek powiadomienia właściciela nieobecnego na zebraniu o treści podjętych na nim uchwał. Z punktu widzenia równości praw wszystkich właścicieli lokali 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 rejestru protokołów uchwał wspólnoty oraz rejestru umów zawartych przez wspólnotę, za których 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. Prawo to rozszerza się na możliwość wglądu do dokumentacji wspólnoty z udziałem upoważnionej przez siebie osoby, np. będącej w stanie odpowiednio ocenić dokumenty z uwagi na posiadaną specjalistyczną wiedzę ekonomiczną czy prawniczą. 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. Doprecyzowuje się zarazem, iż termin ten dotyczy przeprowadzenia zebrania, a nie jedynie jego zwołania. W praktyce bowiem termin ten wykorzystywany bywa jedynie do powiadomienia do końca marca o planowanym zebraniu, przeprowadzonym jednak w terminie późniejszym. Wydłużenie terminu na koniec kwietnia podyktowane jest praktyczną stroną 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 zazwyczaj 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 skutek 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**

Uchylenie art. 33 ustawy wynika z faktu usunięcia z ustawy instytucji: „powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1”. Nowa redakcja art. 18 ust. 1 przewiduje możliwość zawarcia przez właścicieli umowy o sposobie zarządu

nieruchomością wspólną, w której zgodnie z zasadą swobody umów będą mogli określić formę oraz zasady w jakiej zarząd ten będzie sprawowany, w tym również prawa i obowiązki właścicieli.

### **Art. 1 pkt 22**

Projekt zawiera nowododany art. 33a wskazujący, iż wspólnota będzie zarządcą wyodrębnionego lokalu garażowego wchodzącego w jej skład, o ile współwłaściciele garażu nie określili zasad zarządu nim wcześniej w umowie. Aktualnie garaż o statusie odrębnego lokalu (stanowiący nieruchomość lokalową, posiadającą własną księgę wieczystą), jest zarządzany przez jego współwłaścicieli na podstawie przepisów ustawy – Kodeks cywilny. Podejmują oni decyzje i czynności dotyczące tego garażu: w przypadku decyzji z zakresu zwykłego zarządu (tj. bieżącego utrzymania) następuje to stosownie do art. 201 w związku z art. 204 Kc większością udziałów w nieruchomości garażowej; w przypadku zaś decyzji przekraczających ten zakres - jednogłośnie (art. 199 Kc). W świetle KC współwłaściciele mogą w umowie zlecić zarząd garażem osobie trzeciej (np. wspólnocie), określając przy tym zakres praw i obowiązków zarządcy. W praktyce następuje to jedynie przy realizacji niektórych inwestycji deweloperskich na etapie wyodrębnienia własności i sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości; deweloper oraz nabywca lokalu i udziału w garażu powierzają wówczas zarząd wyodrębnionym lokalem garażowym wspólnocie (w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali określony w taki sposób zarząd garażem odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu oraz współwłaściciela garażu). Najczęściej jednak garaż zarządzany jest przez wspólnoty bezumownie, a zatem i bez określenia jej obowiązków w tej mierze. Związane jest to z dużą liczbą współwłaścicieli garażu, odpowiadającą liczbie lokali w danym budynku (a nawet ją przekraczającą - tam gdzie przyjęty został przez gminę współczynnik miejsc postojowych w relacji do liczby lokali powyżej 1). Uzyskanie zgody większości z nich stanowi barierę w umownym wskazaniu zarządcy oraz określeniu jego obowiązków.

Na podstawie nowoprojektowanego art. 33a wspólnota bez względu na przyjętą w niej formę, będzie zarządzać garażem. W zakresie praw i obowiązków wspólnoty oraz współwłaścicieli stosować się będzie odpowiednio wybrane przepisy uwl. Wspólnota reprezentowana przez zarząd/zarządcę będzie kierować sprawami garażu, prowadzić ewidencję kosztów oraz dokumentację techniczną, dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać współwłaścicielom sprawozdanie ze swej działalności wraz z częścią finansową. Dla współwłaścicieli zastrzeżone będzie prawo podejmowania wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu garażem (np. uchwał w sprawie wysokości zaliczki na jego utrzymanie, przeprowadzenia remontu czy dokonania inwestycji). Proponowana

zmiana będzie stanowiła podstawę prawną do zarządzania garażami przez wspólnotę mieszkaniową i jednocześnie zapewni realny zarząd garażem oraz utrzymanie go w należytym stanie technicznym (w szczególności dokonywanie napraw i remontów).

## **Art. 2**

Kierując się zasadą ochrony praw nabytych przewiduje się wyjątek od zakazu przenoszenia własności pojedynczych lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego, dla lokali znajdujących się w budynku wybudowanym na podstawie wniosku o pozwolenie na budowę złożonego przed 31.12.2025 r. 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 obrót lokalami 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.

## **Ad 3**

Przepis umożliwia dochodzenie przez wspólnotę, na podstawie uchwały właścicieli lokali, roszczeń w związku z wadami nieruchomości wspólnej, do których podstawą są umowy nabycia lokalu zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

## **Art. 4**

Odwołanie zarządcy, któremu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy powierzono zarząd nieruchomością wspólną w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, następuje na zasadach dotychczasowych. Tym samym umowy zachowają moc na okres, na jaki zostały zawarte w kształcie niezmienionym, co dotyczy np. przyjętych zasad zarządzania czy praw oraz obowiązków stron umowy.

## **Art. 5**

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.

## **Art. 6**

Proponuje się, aby ze względu na zakres projektowanych zmian weszły one w życie po upływie 3 miesięcy 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 lobbingskiej 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.