

**UWAGI W RAMACH UZGODNIENI Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**

**Informacja o projekcie:**

<b>Tytuł</b>	Projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali
<b>Autor</b>	Ministerstwo Rozwoju i Technologii
<b>Projekt z dnia</b>	17.04.2026 r.

**Informacje o zgłaszającym uwagi:**

<b>Urząd</b>	
<b>Organizacja samorządowa</b>	Związek Powiatów Polskich
<b>Osoba do kontaktu</b>	Mateusz Jabłoński
<b>e-mail</b>	biuro@zpp.pl
<b>tel.</b>	184778600

**Uwagi:**

<b>Lp.</b>	<b>Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)</b>	<b>Treść uwagi (propozycja zmian)</b>	<b>Uzasadnienie uwagi</b>	<b>Stanowisko resortu</b>	<b>Odniesienie do stanowiska resortu</b>
1.	Art. 1 pkt 2 ustawy nowelizującej w odniesieniu do Art. 2a ust. 1-4 u.w.l.	<p>Postuluje się o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Jednoznaczne uregulowanie wzajemnych relacji zgody rady gminy z ust. 2, zaświadczenia starosty z ust. 4 oraz zaświadczenia starosty z art. 2 ust. 3 u.w.l.;</li> <li>2) Wyraźne wskazanie, jaki skutek dla ważności już wydanego zaświadczenia o samodzielności lokalu, wydanego na podstawie art. 2 ust. 3 u.w.l., wywołuje późniejszy brak zgody rady gminy z art. 2a ust. 2 u.w.l.;</li> <li>3) Wprowadzenie obowiązku niezwłocznego informowania właściwego</li> </ol>	<p>Należy zwrócić uwagę na fundamentalny problem konstrukcyjny projektowanego przepisu, polegający na wprowadzeniu do procesu ustanawiania odrębnej własności lokali dwóch nowych elementów, tj. zgody rady gminy wyrażanej w formie uchwały (ust. 2-3) oraz zaświadczenia starosty potwierdzającego spełnienie wymogów wynikających m.in. z tej uchwały (ust. 4). Przy czym podkreślenia wymaga, że rozwiązania te dodatkowo nakładają się na już funkcjonującą w art. 2 ust. 3 u.w.l. instytucję zaświadczenia starosty o samodzielności lokalu, przy jednoczesnym całkowitym pominięciu regulacji wzajemnych relacji między tymi trzema aktami. W obowiązującym bowiem stanie prawnym starosta, wydając zaświadczenie o samodzielności lokalu z art. 2 ust. 3 u.w.l., potwierdza jedynie istnienie określonego</p>		

		<p>miejscowo starosty przez radę gminy o podjęciu, uchwały, o której mowa w art. 2a ust. 2;</p> <p>4) Uwzględnienie skutków finansowych projektowanej regulacji dla powiatów w OSR i przewidzenie stosownego finansowania.</p>	<p>stanu na podstawie posiadanych już danych, o których mowa w art. 2 ust. 1a u.w.l. Zaświadczenie jest aktem wiedzy, a nie woli organu, i sprowadza się do potwierdzenia w jego treści danych wynikających z dokumentów pozostających w posiadaniu organu. Projekt wprowadza natomiast konstrukcję, w której możliwość przeniesienia prawa własności pojedynczego lokalu w budynku zamieszkania zbiorowego uzależniona zostaje od zgody rady gminy wyrażanej w formie uchwały (art. 2a ust. 2) oraz zaświadczenia starosty z art. 2a ust. 4, który w ten sposób miałby potwierdzać m.in. spełnienie wymagań wynikających z uchwały rady gminy.</p> <p>Najpoważniejszą jednak konsekwencją wprowadzenia do systemu zgody rady gminy jest to, że kompetencja o charakterze uznaniowym, poprzez chociażby określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych, zaczyna oddziaływać na instytucję zaświadczenia starosty, które jak już było wspomniane – stanowi akt wiedzy. Starosta zostaje w ten sposób postawiony w sytuacji, w której rozstrzygnięcie rady gminy staje się przesłanką wydania zaświadczenia, czyli aktu wiedzy wymagającego oczywistego, niespornego stanu faktycznego i prawnego, wynikającego z dokumentów. Co zatem w sytuacji, gdy rada gminy odmawia udzielenia zgody, o której mowa w art. 2a ust. 2, w odniesieniu do lokalu, dla którego starosta wcześniej wydał zaświadczenie o samodzielności na podstawie art. 2 ust. 3 u.w.l.? Projekt nie udziela odpowiedzi, czy takie zaświadczenie zachowuje wówczas ważność, czy też ulega dezaktualizacji – mimo że na jego podstawie mogły już zostać dokonane stosowne czynności prawne.</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>Istotne jest także, że w praktyce w powiatach, w skład których wchodzi po kilkanaście gmin, starosta przed wydaniem każdego zaświadczenia będzie zmuszony zweryfikować, czy w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości rada właściwej miejscowo gminy podjęła uchwałę, o której mowa w art. 2a ust. 2, oraz dokonać jej wykładni. Uchwały te, podejmowane samodzielnie przez każdą z rad gmin, będą nieuchronnie różnić się między sobą zarówno redakcyjnie, jak i merytorycznie. Starosta zostanie więc zobowiązany do bieżącego monitorowania aktywności prawotwórczej wszystkich gmin wchodzących w skład powiatu, gromadzenia uchwał podjętych na ich obszarze oraz ich każdorazowej, indywidualnej interpretacji. Stanowi to istotne obciążenie zarówno merytoryczne, jak i finansowe starostw powiatowych, dla którego projekt nie przewiduje żadnego finansowania, a którego skala nie została w ogóle uwzględniona w OSR.</p>		
2.	<p>Art. 1 pkt 4 ustawy nowelizującej w odniesieniu do Art. 6 ust. 5 u.w.l.</p>	<p>Proponuje się następujące brzmienie przepisu:</p> <p><i>„Wspólnota mieszkaniowa może dochodzić roszczeń, o których mowa w ust. 4, do czasu wygaśnięcia roszczeń ostatniego z właścicieli lokali, któremu roszczenia te przysługują.”</i></p>	<p>Projektowany przepis brzmi: <i>„Wspólnota mieszkaniowa może dochodzić roszczeń, o których mowa w ust. 4, do czasu wygaśnięcia roszczeń każdego z właścicieli lokali”</i>. Sformułowanie to zdaje się być nieprecyzyjne, gdyż wyrażenie <i>„do czasu wygaśnięcia roszczeń każdego z właścicieli lokali”</i> można rozumieć na dwa sposoby, tj. że uprawnienie wspólnoty wygasa odrębnie wraz z wygaśnięciem indywidualnego roszczenia każdego właściciela albo istnieje dopóki roszczenie przysługuje choćby jednemu z właścicieli. Zdaje się, że intencją projektodawców było zapewnienie możliwości dochodzenia przez wspólnotę pełnego odszkodowania za stwierdzone wady i usterki nieruchomości wspólnej, a</p>		

			zatem realizacja drugiej z przedstawionych opcji, co powinno znaleźć wprost odzwierciedlenie w tekście projektu.		
3.	Art. 1 pkt 8 ustawy nowelizującej w odniesieniu do Art. 15 ust. 1 pkt 2 u.w.l.	<p>Proponuje się następujące brzmienie przepisu:</p> <p><i>„1. Właściciele lokali do dziesiątego dnia każdego miesiąca uiszczają:</i></p> <p><i>1) zaliczki na pokrycie kosztów zarządu;</i></p> <p><i>2) zaliczki na media dostarczane do lokalu za pośrednictwem wspólnoty;</i></p> <p><i>3) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.”</i></p>	<p>Pkt 2 powinien brzmieć: <i>„zaliczki na media”</i>. Konstrukcja <i>„zaliczka za”</i> jest niepoprawna gramatycznie, ponieważ zaliczka z natury jest świadczeniem wpłaconym z góry, na poczet przyszłego rozliczenia, nie zaś zapłatą za świadczenie już otrzymane. Wadliwość redakcyjna jest tym bardziej widoczna, że pkt 1 tego samego wyliczenia posługuje się poprawną formą <i>„zaliczki na pokrycie kosztów zarządu”</i>, co tworzy niespójność w obrębie jednego przepisu.</p>		
4.	Art. 1 pkt 17 lit. b) ustawy nowelizującej w odniesieniu do Art. 29 ust. 1b u.w.l.	<p>Proponuje się następujące brzmienie przepisu:</p> <p><i>„1b. Zarząd 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 protokołów uchwał wspólnoty i rejestr zawartych przez nią umów.”</i></p>	<p>Jest to propozycja redakcyjna, która nie wprowadza żadnej zmiany merytorycznej względem projektu, lecz służy wyłącznie poprawie czytelności i spójności legislacyjnej przepisu poprzez ograniczenie liczby powtarzających się spójników <i>„oraz”</i>.</p>		