

<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o zmianie ustawy o własności lokali</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Tomasz Lewandowski – Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Piotr Kasztelan – radca w Departamencie Mieszkalnictwa; tel. 22 323 41 12, <a href="mailto:Piotr.Kasztelan@mrit.gov.pl">Piotr.Kasztelan@mrit.gov.pl</a></p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 17.04.2026 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Inicjatywa własna</p> <p><b>Nr w wykazie prac UD312</b></p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Podstawowym celem zmian w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, z późn. zm.) – dalej: ustawa o własności lokali, jest dostosowanie działalności wspólnot mieszkaniowych – dalej: wspólnota, do zmian, jakie zaszły na rynku zarządzania wspólnotami na przestrzeni minionych 30 lat, tj. od dnia wejścia w życie 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. Projekt jest odpowiedzią na praktykę wyodrębniania własności lokali o przeznaczeniu mieszkalnym w budynkach zamieszkania zbiorowego.

W zakresie stosowania ustawy o własności lokali dostrzeżono następujące problemy:

1. Brak regulacji dotyczących tzw. aparthoteli, które mimo formalnej klasyfikacji jako budynki usługowe, w rzeczywistości funkcjonują jako substytuty mieszkań. Inwestorzy wykorzystują możliwość realizacji tego typu obiektów na terenach objętych planami zagospodarowania dopuszczającymi jedynie funkcje usługowe, omijając w ten sposób ograniczenia planistyczne i techniczno-budowlane obowiązujące dla zabudowy mieszkaniowej. Wyodrębniane są w ten sposób lokale użytkowe, które następnie oferowane są na rynku jako „apartamenty inwestycyjne”, przeznaczone de facto do stałego zamieszkania. Lokale te często nie spełniają podstawowych standardów mieszkaniowych – mają zbyt małą powierzchnię, brak dostępu do światła dziennego czy niedostateczną izolacyjność akustyczną i sanitarną. Pojawianie się zabudowy mieszkaniowej na terenach usługowych skutkuje też naruszeniem ładu przestrzennego.
2. Brak jednoznacznej kwalifikacji statusu balkonów (tarasów, loggii). Kwestia ta jest od wielu lat przedmiotem orzecznictwa, powodując rozbieżności interpretacyjne co do elementów balkonów stanowiących część wspólną. Powyższe skutkuje wątpliwościami w obrębie wspólnot w zakresie podmiotu zobowiązanego do utrzymania konkretnych elementów balkonów w należytym stanie technicznym, jak również zobowiązanego z tytułu poniesienia kosztów prac remontowych. Jest to szczególnie istotne w kontekście najczęściej spotykanych remontów warstwy hydroizolacji oraz związanej z tym koniecznością usunięcia posadzki. Związana jest z tym kwestia nierozgraniczenia przedmiotu indywidualnej własności właścicieli lokali i nieruchomości wspólnej, co prowadzi do nieuprawnionych ingerencji w nią w postaci montażu urządzeń i instalacji, jak też - w obrębie lokalu - dokonywania przebudów ingerujących w części wspólne, a także w prawo własności sąsiedniego lokalu poprzez obniżenie jego izolacji akustycznej.
3. Niewystarczające zdefiniowanie uprawnień wspólnoty, w szczególności prawa do posiadania własnego majątku (odrębnego od majątków właścicieli lokali).

4. Brak możliwości dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu wad budowlanych w częściach wspólnych. Wynika to z faktu, iż stroną umowy nabycia lokalu oraz związanego z tym udziału w nieruchomości wspólnej jest właściciel lokalu i to on jest wyłącznym uprawnionym z tego tytułu. W praktyce roszczenia są dochodzone przez wspólnoty na podstawie cesji, co wymaga 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, gdy dochodzi do wystąpienia usterek i wad, w znikomej liczbie przypadków dochodzi do podpisania 100 % umów cesji. W konsekwencji brak jest możliwości dochodzenia przez wspólnotę realizacji uprawnień z tytułu rękojmi w postaci usunięcia wad w częściach wspólnych, jak też odszkodowania za stwierdzone wady.
5. Brak możliwości podwyższenia zaliczki dla właściciela lokalu mieszkalnego, gdy sposób jego użytkowania powoduje dla wspólnoty dodatkowe koszty. Obecnie możliwość taka przewidziana jest jedynie dla lokali użytkowych, co nie odpowiada realiom, gdyż sposób użytkowania lokali mieszkalnych również może generować po stronie wspólnoty dodatkowe koszty, związane np. z utrzymaniem porządku i czystości w obrębie budynku jak i poza nim. W praktyce dotyczy to najczęściej lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem krótkoterminowy. Warto mieć na uwadze, iż przeznaczenie lokalu zawarte w zaświadczeniu o samodzielności oraz wpis w ewidencji gruntów i budynków nie zawsze jest zgodny z faktycznym sposobem użytkowania lokalu. Koszty te obecnie są przenoszone na właścicieli pozostałych lokali.
6. Brak określenia statusu urządzeń służących do rozliczeń mediów dostarczanych do poszczególnych lokali za pośrednictwem wspólnoty (ciepłomierzy, wodomierzy oraz nagrzewnicowych podzielników ciepła). Powoduje to spory w obrębie wspólnoty, przenoszone częstokroć na drogę sądową, dotyczące podmiotu zobowiązanego za ich utrzymanie, w szczególności legalizację i wymianę, oraz związanych z tym kosztów. Spory te potęguje dominujący w orzecznictwie pogląd, iż stanowią one indywidualną własność właścicieli lokali, co oznacza, iż samodzielnie decydują oni o rodzaju urządzenia (jego klasie), wymianie, legalizacji. Prowadzi to do zakłócenia systemu rozliczeń w obrębie budynku, który poprawnie działa jedynie wówczas, gdy wszystkie urządzenia są tej samej klasy, równocześnie zainstalowane, zamontowane zgodnie ze wskazaniem producenta i pod nadzorem zarządcy, a ich legalizacja dokonywana jest równocześnie.
7. Brak wskazania obowiązku płatności przez właściciela comiesięcznych zaliczek za media dostarczone do lokalu za pośrednictwem wspólnoty oraz z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Obecnie regulują to regulaminy wspólnot, które mogą być zaskarżane przez właścicieli lokali. Powyższe winno być zawarte wprost w ustawie celem zapewnienia ciągłości zaopatrzenia w media oraz odbioru odpadów.
8. Brak jednoznacznego wskazania zasad odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania wspólnoty. Ustawa winna jednoznacznie wskazywać, iż właściciele ponoszą – stosownie do swych udziałów w nieruchomości wspólnej - odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty dopiero, gdy egzekucja z jej majątku okaże się bezskuteczna. Obecna redakcja przepisu regulującego tę kwestię budzi wątpliwości, gdyż nie wskazuje kolejności zaspokojenia przez wierzyciela jego roszczeń z tytułu zobowiązań wspólnoty.
9. Celowe jest wprowadzenie przejrzystych regulacji dotyczących zarządu wspólnotą, poprzez przyznanie właścicielom możliwości powołania zarządcy w drodze uchwały (a nie jak obecnie w postaci jednowyślnie zawieranej umowy o powierzeniu zarządu), którego uprawnienia byłyby zrównane z uprawnieniami zarządu. Konsekwencją jest wskazanie, iż w reżymie ustawowym zarządzanie wspólnotą może mieć miejsce jedynie w dwóch formach, tj. poprzez wybór zarządcy na podstawie uchwały właścicieli lokali, bądź – w razie nieskorzystania z ww. możliwości – poprzez powołanie zarządu składającego się z osób fizycznych. Oznacza to usunięcie z ustawy instytucji zarządcy, któremu powierzono zarząd w umowie o określeniu sposobu zarządu zawieranej w formie aktu notarialnego. Charakter tej umowy powoduje wątpliwości związane z praktyką określania sposobu zarządu nieruchomością wspólną sprowadzającego się wyłącznie do wskazania podmiotu zarządzającego („powierzenia zarządu”) przez deweloperów przy sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości. Praktyka taka stoi w sprzeczności z intencją ustawodawcy, który przyznał właścicielom szerokie prawo do określenia – zgodnie z zasadą swobody umów – umownego (a zatem innego niż ustawowe) przyjęcia obowiązujących w danej wspólnotcie zasad zarządzania.

10. Brak definicji czynności zwykłego zarządu, które wykonywane są samodzielnie (tj. bez uchwały właścicieli lokali) przez zarząd/zarządcę wspólnoty. Aktualnie ustawa odwołuje się do tego pojęcia, lecz nie jest ono w polskim systemie prawa cywilnego zdefiniowane i jest przedmiotem wątpliwości interpretacyjnych zarówno w codziennej praktyce wspólnot, jak i orzecznictwie. Powyższe powoduje spory kompetencyjne w obrębie wspólnot pomiędzy zarządem a właścicielami.
11. 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 nieruchomości wspólną. Są to np. przypadki przekształcenia lokalu mieszkalnego na lokal pełniący funkcje użytkowe (handlowe, usługowe), np. gabinet medyczny czy kancelarie prawną. System prawny winien chronić dobrą wiarę osób nabywających lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym.
12. Brak pojęcia funduszu remontowego lub innego funduszu celowego (np. termomodernizacyjnego, modernizacyjnego), który stanowiłby własność wspólnoty. Ustawa nie odnosi się do tej materii, co budzi wątpliwości dotyczące jego charakteru i przeznaczenia. Powyższe powoduje, iż częstokroć zgromadzone na nim środki są wydatkowane na cele inne niż remonty/modernizacje nieruchomości wspólnej. Kwestionowany jest również przez właścicieli lokali charakter środków funduszu remontowego jako majątku wspólnoty, w związku z czym domagają się oni na drodze sądowej zwrotu niewykorzystanych zaliczek na ten cel.
13. Ograniczona zdolność wspólnot do podejmowania podstawowych dla działalności każdej wspólnoty uchwał objętych porządkiem rocznego zebrania wskutek braku wymaganej do tego większości, co obejmuje także etap zbierania głosów w trybie indywidualnym. Brak takiej zdolności stanowi zagrożenie dla bieżącej działalności wspólnot, w szczególności prowadzenia jej gospodarki finansowej oraz zapewnienia usług związanych z bieżącą eksploatacją budynku. Proponuje się, by przypisane do rocznego zebrania uchwały podejmowane były – w razie nieuzyskania wymaganej bezwzględnej większości głosów na zebraniu – w trybie uproszczonym, tj. ze skróconym czasem głosowania oraz zwykłą większością głosów osób uczestniczących w głosowaniu.
14. Potrzebę cyfryzacji zasad komunikacji w obrębie wspólnoty, w tym powiadomień o planowanych zebraniach oraz podjętych uchwałach, jak też możliwość oddawania głosów drogą elektroniczną. Praktyka ta ma miejsce już obecnie, lecz wiąże się z koniecznością wprowadzenia tej formy komunikacji w regulaminach wspólnoty, niejednokrotnie zaskarżanych do sądu bądź niewłaściwie redagowanych. Przyspieszy to obieg dokumentów oraz informacji, jak też wykluczy możliwość zaskarżania takich uchwał ze względów formalnych. Związana z tym jest potrzeba rozszerzenia obowiązku poinformowania o treści uchwał podjętych na zebraniu; obecnie dotyczy to jedynie uchwał podjętych z udziałem głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, co ogranicza prawa właścicieli lokali nieobecnych na zebraniu do ich zaskarżenia.
15. Brak możliwości sprostowania nieprawidłowo obliczonych i wpisanych do ksiąg wieczystych udziałów w nieruchomości wspólnej, w razie braku zgody na taką czynność ze strony większości właścicieli lokali. Takie sytuacje bywają wynikiem błędnych danych ewidencyjnych przyjętych na etapie wyodrębniania własności lokali, dokonywanych w trakcie eksploatacji budynku zmian funkcji lokali, ich rozbudowy lub podziałów. Powyższe utrudnia prawidłowe zarządzanie nieruchomością, które zależne jest m.in. od zgodnego ze stanem faktycznym ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wiąże się z nim bowiem prawa i obowiązki właściciela w zakresie wnoszenia zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty, jak też wielkość posiadanego głosu przy podejmowaniu uchwał.
16. Potrzebę wskazania uprawnień zarządcy przymusowego ustanawianego przez sąd. Obecnie stosuje się w tym zakresie przepisy o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości z Kodeksu postępowania cywilnego. Celowe jest wskazanie jego uprawnień oraz obowiązków wprost w ustawie o własności lokali, skoro dotyczą one tej materii, bez odwoływania się do przepisów innych aktów prawnych.
17. Konieczność dookreślenia zasad sprawowania kontroli działalności zarządu przez właścicieli lokali, gdyż ustawa posługuje się w tej mierze jedynie bliżej niesprecyzowanym pojęciem „prawo kontroli zarządu”, przy którego

interpretacji należy każdorazowo odwoływać się do orzecznictwa. Konsekwencją takiego brzmienia przepisu są pozwy właścicieli o udostępnienie żądanej dokumentacji.

18. Konieczność określenia charakteru sprawozdania składanego corocznie przez zarząd/zarządcę ze swej działalności poprzez wskazanie, iż ma ono formę pisemną oraz zawiera część opisową (opis czynności wykonanych przez zarząd w poprzednim roku) oraz finansową. Pozwoli to uniknąć wątpliwości co do formy i zakresu sprawozdania (obecny jest w orzecznictwie pogląd o dopuszczalności jego złożenia w formie ustnej), a w konsekwencji pozwoli właścicielom lokali na szersze sprawowanie kontroli nad działalnością zarządu. Związana z tym jest potrzeba wydłużenia okresu sprawozdawczego do końca kwietnia (obecnie jest to marzec), w związku z koniecznością skompletowania przez zarząd/zarządcę dokumentacji finansowej niezbędnej do sporządzenia sprawozdania.
19. Brak możliwości zwołania zebrania przez właścicieli lokali w sytuacji, gdy zarząd - wbrew ustawowemu obowiązkowi - nie zwołuje takiego zebrania na wniosek właścicieli reprezentujących min. 1/10 udziałów. Praktyka ta występuje szczególnie, gdy przedmiotem zebrania ma być głosowanie nad odwołaniem zarządu bądź zarządcy. Powyższe zapewni właścicielom lokali realny wpływ na działalność wspólnoty na wypadek obstrukcji ze strony zarządu/zarządcy; obejmuje to również zobowiązanie zarządu do uwzględnienia w porządku zebrania projektów uchwał zgłoszonych przez reprezentatywną grupę właścicieli (tj. posiadających min 1/10 udziałów).

## 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

1. Proponuje się ograniczenie możliwości przenoszenia własności lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego 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; proponuje się także 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.
2. Przewiduje się, iż elementy konstrukcyjne balkonu (dźwigary, płyta balkonowa, balustrada, elementy architektoniczne związane z balkonem) stanowiąc będą nieruchomości wspólną, za której utrzymanie (konserwację, naprawy, remonty, odtworzenie) odpowiada wspólnota mieszkaniowa. O tym czy balkon należy w całości zaliczyć do nieruchomości wspólnej (np. gdy służy on jako ciąg komunikacyjny), czy jedynie w części obejmującej elementy konstrukcyjne, decydować będzie w każdym konkretnym przypadku jego usytuowanie, w tym okoliczność, czy jest on przedmiotem użytkowania wspólnego albo wyłącznego przez właściciela lokalu. Trzeba mieć na uwadze, iż balkony mogą w zależności od koncepcji architektonicznej danego budynku być zarówno częścią elewacji, spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych (być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli). Najczęściej jednak przylegają wyłącznie do konkretnego lokalu i są wykorzystywane jedynie przez jego właściciela, którego uprawnienia i obowiązki ograniczają się w takim przypadku wyłącznie do przestrzeni wewnętrznej balkonu. W definicji nieruchomości wspólnej proponuje się również ujęcie ścian konstrukcyjnych i międzylokalowych oraz elewacji, tj. elementów szczególnie narażonych 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 zastrzec, iż powyższe nie odbiera właścicielowi lokalu prawa korzystania z ww. wymienionych części wspólnych budynku, o ile następuje to zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. Projektowana zmiana określi prawo posiadania przez wspólnotę własnego majątku, co jest przeniesieniem stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale z 21.12.2007 r., III CZP 65/07, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku (biorąc pod uwagę istotne znaczenie rozstrzygniętego zagadnienia Sąd postanowił nadać uchwale moc zasady prawnej, zgodnie z art. 61 § 6 ustawy z 23.11.2002 r. o Sądzie Najwyższym). W praktyce na majątek ten składają się środki pieniężne na rachunkach bankowych pochodzące z zaliczek uiszczonych przez właścicieli lokali i dochodów pochodzących z nieruchomości wspólnej oraz prawa wynikające z zawieranych przez nią umów; teoretycznie też własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli. Zważywszy jednak, iż źródłem prawa są ustawy a nie orzecznictwo, za konieczne należy uznać jednoznaczne określenie statusu majątkowego wspólnoty w ustawie.
4. Wprowadzenie możliwości dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi w związku z wadami nieruchomości wspólnej. Wspólnota może być bowiem podmiotem praw i obowiązków w obrębie stosunków cywilnoprawnych w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Ograniczy to przypadki, gdzie każdy z właścicieli lokali realizuje samodzielnie roszczenia z tytułu rękojmi, co w praktyce wpływa destrukcyjnie na stan techniczny budynku. Wspólnota będzie mieć legitymację czynną do dochodzenia roszczeń, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, co nie będzie uchybiać prawom nabytym właścicieli lokali będącym pochodnym aktu nabycia lokalu. W tym modelu możliwość dochodzenia roszczeń będzie mieć bowiem zarówno wspólnota, jak i sami właściciele indywidualnie. Dodatkowym uprawnieniem dla wspólnot będzie możliwość dochodzenia odszkodowania, w części proporcjonalnej do wielkości udziałów właścicieli lokali wyrażających na to zgodę. Dochodzenie przez wspólnotę odszkodowań będzie jednak wymagało zgody właścicieli w drodze uchwały. Jednocześnie właściciele będą mogli złożyć sprzeciw od przeniesienia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przysługujących im roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej. W takim przypadku wspólnota nie będzie dochodziła odszkodowań w części przypadającej właścicielom, którzy złożyli sprzeciw, proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Uzyskane przez wspólnotę środki z odszkodowań zostaną przypisane do kont księgowych właścicieli, którzy nie złożyli sprzeciwu, a zatem pomniejszą przyszłe zobowiązania względem wspólnoty.
5. Rozszerzenie możliwości podwyższenia zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej na wszystkie lokale we wspólnocie, a nie jak obecnie tylko na lokale użytkowe. Decydującym kryterium nie powinno być przeznaczenie lokalu, ale fakt generowania po stronie wspólnoty dodatkowych kosztów wynikających ze sposobu użytkowania lokalu. Projekt jednoznacznie wskaże, iż ciężar dowodu spoczywać będzie na wspólnocie, która każdorazowo winna wykazać dodatkowe koszty po jej stronie i stosownie do ich wysokości móc – na podstawie uchwały – podnieść wysokość comiesięcznej zaliczki.
6. Zaliczenie do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wydatków związanych z urządzeniami pomiarowymi (ciepłomierze, wodomierze i nagrzewnikowe podzielniki ciepła), oznaczać będzie, że ich utrzymanie oraz wszystkie związane z tym czynności spoczywają na wspólnocie. Obejmuje to montaż, wymianę, legalizację, konserwacje i naprawy, wraz ze związanymi z tym kosztami. Zapewni to sprawną pracę tych urządzeń, a tym samym rzetelne i zgodne z rzeczywistym zużyciem w lokalach rozliczenie mediów w obrębie całego budynku. Urządzenia te służą 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. Aktualnie każda wspólnota reguluje kwestię statusu urządzeń pomiarowych oraz kosztów związanych z ich eksploatacją samodzielnie uznając zazwyczaj, iż stanowią one przedmiot indywidualnej własności właściciela lokalu i to on ponosi wszelkie związane z tym koszty (zakupu, wymiany, legalizacji), bądź zastrzegając, iż koszty ich eksploatacji pokrywane są przez wspólnotę. Co istotne, uznanie, iż są one indywidualną własnością powoduje problemy natury prawnej dotyczące uprawnień wspólnoty do narzucenia przez wspólnotę właścicielowi obowiązku montażu konkretnie wskazanego rodzaju urządzenia pomiarowego (dla prawidłowości wskazań w całym budynku winny być zamontowane równocześnie urządzenia tego samego rodzaju), ich wymiany czy legalizacji, jak też dostępu do nich celem kontroli ich stanu technicznego. Rzadziej spotykanym przypadkiem jest uznanie urządzeń pomiarowych za element nieruchomości wspólnej (jako

element kompleksowego systemu rozliczeń w media w obrębie budynku), co wynika z dominującego w orzecznictwie poglądu o braku podstawy prawnej dla takiego rozwiązania.

Projektowana zmiana przesądzi też, iż właściciel lokalu nie jest uprawniony do dokonywania jakiegokolwiek ingerencji w urządzenia pomiarowe we wspólnocie, co winno zapewnić rzetelność ich wskazań a tym samym też i prawidłowość systemu rozliczeń. 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.

7. Dookreślenie, iż każdy właściciel ma obowiązek uiszczać w terminie do 10 każdego miesiąca nie tylko zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ale także zaliczki za media rozliczane za pośrednictwem wspólnoty (tj. ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków) oraz opłatę za gospodarowanie odpadów komunalnych. Obecnie obowiązek ten dotyczy jedynie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną; w przypadku mediów winien on być zawarty w przyjętym przez daną wspólnotę regulaminie rozliczeń mediów, mogącym być jednak kwestionowanym na drodze sadowej.
8. Doprecyzowanie, iż właściciele ponoszą odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty dopiero, gdy egzekucja przeciwko wspólnocie okaże się bezskuteczna – ponosi ją każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Obecna redakcja art. 17 ustawy o własności lokali budzi wątpliwości, gdyż nie wskazuje kolejności zaspokojenia przez wierzyciela jego roszczeń z tytułu zobowiązań wspólnoty.
9. Uproszczenie i ujednolicenie zasad zarządu nieruchomością wspólną poprzez wskazanie, iż właściciele w drodze uchwały decydują czy ustanowią zarządcę (tj. osobę fizyczną lub prawną wykonującą działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami, o czym mowa w przepisach gospodarce nieruchomościami), czy dokonają wyboru zarządu składającego się z osób fizycznych. Co istotne, będą to równoprawne modele zarządzania, oba mające przymiot organu wspólnoty o takich samych uprawnieniach. Jeżeli wspólnota wybierze zarządcę, to zarządu już nie będzie wybierać. I odwrotnie – wybór zarządu spowoduje, iż nie będzie wybierany zarządca na podstawie proponowanego art. 18a ustawy. Niezależnie od powyższego właściciele zachowują prawo umownego, a zatem jednomyślnego, ustalenia sposobu zarządu wspólnotą, w sposób odmienny od postanowień ustawy. Zapewni im to możliwość dostosowania zasad zarządzania do potrzeb ich nieruchomości, np. powołać dodatkowe organy w postaci komisji rewizyjnej, odmiennie przyjąć zasady podejmowania uchwał i ich zaskarżania. W przypadku dużych wspólnot ustalenie w sposób umowny odmiennego od ustawowego sposobu zarządu nie będzie mogło oznaczać powołania zarządcy. Związane z tym jest usunięcie z ustawy instytucji „umownego powierzenia zarządu”, co w praktyce obecnie ma miejsce głównie w inwestycjach deweloperskich, gdzie deweloper przy sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości wskazuje jednocześnie podmiot zarządzający. Powyższe zmiany powodują konieczność wprowadzenia przepisu przejściowego (art. 4 projektu), przewidującego iż 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.
10. Doprecyzowanie, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją nieruchomości wspólnej i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej przeznaczenia; wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Brak definicji w tym zakresie prowadzi do trudności z określeniem uprawnionego do dokonania danej czynności (zwykły zarząd wykonywany jest samodzielnie przez zarząd/zarządcę, przekraczający zaś wymaga uchwały wspólnoty), jak również w pewnych przypadkach może być względne - w zależności od okoliczności dana czynność może przekraczać zarząd zwykły, a w innych nie. Wskazuje się również przykładowe czynności z tego zakresu, m.in. usuwanie awarii, ubezpieczenie budynku czy procedowanie uchwał (opracowanie projektu, przeprowadzenie głosowania).
11. Wprowadza się obowiązek uzyskania zgody wspólnoty na zmianę przez właściciela przeznaczenia lokalu. 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.

12. Wprowadzenie pojęcia funduszu remontowego lub innego funduszu celowego powoływanego na podstawie uchwały właścicieli, umożliwiającego długookresowe gromadzenie środków na sfinansowanie wydatków remontowych/modernizacyjnych. Fundusz taki ma mieć charakter odrębny od środków gromadzonych na funduszu eksploatacyjnym, z którego regulowane są bieżące płatności wspólnoty. Obecnie brak w tej mierze regulacji, co powoduje, iż powoływane fundusze mają różnoraki charakter i przeznaczenie.
13. Uproszczenie zasad podejmowania uchwał przypisanych do porządku rocznego zebrania wspólnoty, tj. w sprawie planu gospodarczego wspólnoty na rok bieżący wraz z ustaleniem wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, sprawozdania za rok miniony oraz skwitowania w postaci absolutorium. W razie niepodjęcia ich na zebraniu z braku wymaganej bezwzględnej większości głosów, wprowadza się zasadę, iż zapadają one zwykłą większością głosów spośród biorących udział w głosowaniu stacjonarnym (na zebraniu) oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów (obiegim). Proponowana zmiana większości wymaganej dla podjęcia tej kategorii uchwał pozwoli na przyspieszenie procesu ich procedowania i zapobiegnie paraliżowi decyzyjnemu w razie ich nieprzyjęcia bądź przedłużającego się procesu głosowania. Dla zachowania możliwości jak najszerszego udziału właścicieli w głosowaniu przewidziano minimalny (dwutygodniowy) oraz maksymalny (dwumiesięczny) termin na oddanie głosu oraz wskazano, iż oddanie głosu może nastąpić drogą elektroniczną. Powyższe będzie odnosić się również do głosowania w trybie „jeden właściciel – jeden głos”.
14. Wprowadzenie cyfryzacji obiegu informacji i oświadczeń we wspólnotach, poprzez możliwość elektronicznego informowania o terminie zebrania, oddania głosu przez właściciela, jak też powiadomienia go przez zarząd o treści uchwały. Ma to zdjąć z zarządów/zarządców zbędne obciążenia proceduralne (powiadomienie pisemne listem poleconym o zebraniu), jak też zapewnić szerszy udział właścicieli lokali w głosowaniu, a poprzez elektroniczne powiadomienie o treści uchwały – przyspieszyć moment jej wejścia w życie (w praktyce jest on bowiem liczony od momentu upływu 6-tygodniowego okresu na jej zaskarżenie do sądu). Możliwość takiego głosowania wynika już obecnie z art. 60 K.c., w praktyce wymaga jednak dodatkowej uchwały wspólnoty określającej dopuszczalność takiego głosowania, weryfikacji adresów e-mail oraz złożenia oświadczeń przez właścicieli lokali. W przypadku powiadomień jest to odejście od dotychczasowej zasady powiadamiania o treści uchwały drogą pisemną; decyzja o formie powiadomień należeć będzie każdorazowo do zainteresowanej wspólnoty i doprecyzowana winna być w regulaminie wspólnoty. Dla zabezpieczenia praw właścicieli pragnących zachowania możliwości otrzymywania powiadomień w formie tradycyjnej przewiduje się obowiązek wyrażenia zgody na wysyłanie korespondencji drogą elektroniczną z jednoczesnym obowiązkiem wskazania adresu poczty elektronicznej. Warto zauważyć, iż środki te są stosowane już obecnie, lecz ze względu na brak jakiegokolwiek regulacji w tej mierze, budzi to wątpliwości interpretacyjne, a tym samym ogranicza ich szerokie stosowanie. Ponadto przewiduje się rozszerzenie obowiązku poinformowania właścicieli lokali o uchwale podjętej na zebraniu (aktualnie obowiązek ten dotyczy jedynie uchwał podjętych z udziałem głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów), tak by mógł on – w razie nieobecności na zebraniu – posiadać informację o jego wyniku.
15. Umożliwienie właścicielowi lokalu (zarówno prywatnemu, jak i publicznemu) skorzystania z drogi sądowej, jeśli wspólnota nie podejmuje uchwały w sprawie zmiany wysokości udziałów. Sąd rozstrzygnie tę kwestię w postępowaniu nieprocesowym mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Rozszerzenie uprawnienia do skorzystania z drogi sądowej nie oznacza ograniczenia kompetencji zarządu w zakresie opracowania i poddania pod głosowanie uchwały o zmianie wysokości udziałów, lecz stanowi instrument ochrony praw właściciela tam, gdzie organy wspólnoty (tj. zarząd i zebranie właścicieli) są bierne lub działają sprzecznie z interesem indywidualnego właściciela.
16. Doprecyzowanie uprawnień zarządcy przymusowego ustanawianego przez sąd poprzez wskazanie, iż samodzielnie wykonuje on czynności zwykłego zarządu, tj. z zakresu bieżącej eksploatacji nieruchomości; w pozostałym zaś zakresie winien on posiadać zgodę właścicieli wyrażoną w uchwale, a w razie jej braku – zezwolenie sądu. Obecnie

do wyznaczenia zarządcy i zakresu jego uprawnień stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości (art. 931 i nast.), które są w tej mierze niejednoznaczne.

17. Doprecyzowanie prawa kontroli działalności zarządu, poprzez wskazanie, iż właściciel ma prawo wglądu w dokumenty wspólnoty, z czym związany jest obowiązek zarządu udzielenia żądanych informacji. Jest to też ujednolicenie nomenklatury typowej dla podmiotów typu korporacyjnego (spółdzielni, spółek handlowych). Prawo to (nie żądanie) ograniczone jest do dokumentów związanych z zarządem nieruchomością wspólną, z wyłączeniem dokumentacji przypisanej do wyłącznego wglądu zarządu/zarządcy oraz odpowiednich organów (np. książka obiektu budowlanego, dokumentacja techniczno-ruchowa urządzeń). Obejmuje zatem dokumenty z rejestru protokołów wspólnoty, dokumentację rachunkową (bilanse, wyciągi bankowe) oraz prawną z rejestru umów zawartych przez wspólnotę. Ze względu na szeroki zakres kontrolowanej dokumentacji, wymagającej specjalistycznej wiedzy z zakresu prawa czy ekonomii, wprowadza się możliwość przeglądania jej w obecności osoby upoważnionej.
18. Wskazanie, iż sprawozdanie winno zostać sporządzone w formie pisemnej i zawierać część opisową („ze swej działalności”) oraz finansową, tak by zapewnić właścicielom pełen obraz sytuacji finansowej we wspólnocie, w szczególności by wskazywało na sposób rozliczenia zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, zawierało dane w zakresie funduszu remontowego i rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów. W części opisowej winno ono zawierać opis działań zarządu, ocenę zrealizowania uchwał wspólnoty, wskazywać problemy wymagające rozwiązania oraz zawierać podpisy członków zarządu. Celem jest umożliwienie członkom wspólnoty zapoznania się z wszystkimi aspektami jej funkcjonowania i na tej podstawie podjęcie decyzji w zakresie zatwierdzenia sprawozdania z działalności wspólnoty oraz udzielenia absolutorium jej zarządowi. Rozwiązanie to pozwoli uniknąć obecnych w orzecznictwie wątpliwości interpretacyjnych, których wyrazem jest pogląd o dopuszczalności złożenia sprawozdania finansowego w formie ustnej przez jednego z członków zarządu czy nawet osobę upoważnioną do tego przez zarząd. Związane z tym jest wydłużenie okresu sprawozdawczego do końca kwietnia celem umożliwienia skompletowania przez zarząd/zarządcę całości dokumentacji będącej podstawą do sporządzenia sprawozdania, pochodzącej od podmiotów zewnętrznych (np. dostawców mediów).
19. Wprowadzenie możliwości zwołania zebrania przez właścicieli lokali w sytuacji, gdy nie zostanie to uczynione przez zarząd na wniosek właścicieli reprezentujących min. 10% udziałów w nieruchomości wspólnej. Jest to praktyka spotykana, zwłaszcza gdy wniosek dotyczy odwołania zarządu, co wynika wprost z treści wniosku. W orzecznictwie przyjęło się stanowisko, zgodnie z którym dopuszczalne jest zorganizowanie takiego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów przez wnioskodawców, o ile zostaną zachowane minimalne wymogi dotyczące jego udokumentowania pozwalającego na ustalenie woli właścicieli lokali, która ma prymat nad względami formalnymi przewidzianymi przez ustawę. Ponieważ jednak kwalifikacja takiego działania zależy od okoliczności konkretnej sprawy, uregulowanie tego w ustawie pozwoli uniknąć wątpliwości interpretacyjnych i przyspieszy proces podjęcia uchwały w razie zamierzonej bezczynności zarządu. Ze zmianą tą powiązane jest wskazanie, iż zebranie zwoływane przez zarząd na wniosek właścicieli winno uwzględniać w swym porządku projekty uchwał zgłoszone przez właścicieli. Wydłuża się zarazem termin powiadomienia o zwoływanym zebraniu do 2 tygodni; obecnie obowiązujący tydzień uniemożliwia w wielu przypadkach wzięcie udziału w zebraniu właścicieli (zawiadomienie o zebraniu zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską). Zgodnie z projektem zawiadomienie to będzie mogło być wysłane również na adres do doręczeń elektronicznych albo pocztą elektroniczną.

Nie jest możliwe osiągnięcie powyższych efektów za pomocą środków poza legislacyjnych.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projektowane rozwiązania wprowadzające zmiany w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych mają wymiar krajowy. W krajach członkowskich OECD/UE istnieją różne modele zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, dlatego brak uzasadnienia dla porównywania tych rozwiązań.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Wspólnoty mieszkaniowe	191 497	Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczych – stan na 12.02.2025 r.	Umożliwi sprawniejsze zarządzanie nieruchomościami poprzez

			przyśpieszenie procesu podejmowania wybranych decyzji oraz cyfryzację obiegu informacji, zapewni przejrzystość gospodarki finansowej, poprawi bezpieczeństwo eksploatacji budynków oraz ich ogólny stan techniczny w związku z możliwością dochodzenia od dewelopera roszczeń z tytułu wad budowlanych.
Członkowie wspólnot mieszkaniowych	3 300 000	Główny Urząd Statystyczny – stan na dzień 31 grudnia 2020 r. (Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.)	Poszerzy uprawnienia kontrolne względem zarządu, zwiększy udział właścicieli w podejmowaniu decyzji poprzez możliwość głosowania elektronicznego oraz samodzielnego zwołania zebrania w razie bezczynności zarządu.

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa oraz § 4 i 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Nie było prowadzonych konsultacji poprzedzających przygotowanie projektu.

Projekt ustawy zostanie przekazany do konsultacji publicznych, z terminem 21 dni na zgłoszenie uwag, następującym podmiotom:

1. Instytut Gospodarki Nieruchomościami
2. Polskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
3. Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami
4. Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie
5. Wielkopolskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
6. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
7. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
8. Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
9. Dolnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
10. Łódzkie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
11. Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Trójmiasto
12. Lubelskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
13. Regionalne Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Toruniu
14. Górnośląskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
15. Kujawsko-Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
16. Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
17. Krajowa Rada Spółdzielcza
18. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
19. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
20. Polski Związek Firm Deweloperskich
21. Krajowa Izba Gospodarcza
22. Związek Miast Polskich
23. Unia Metropolii Polskich

24. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości  
 25. Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”  
 26. ZGM Toruń

Projekt ustawy zostanie przekazany do opiniowania z 21-dniowym terminem zgłaszania uwag następującym podmiotom:

1. Rzecznik Praw Obywatelskich
2. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
3. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Wyniki konsultacji publicznych i opiniowania zostaną omówione w raporcie z konsultacji udostępnionym na stronie Rządowego Centrum Legislacyjnego w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z 2024 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											Łącznie (0-10)	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
<b>Dochody ogółem</b>													brak
budżet państwa													0
JST													0
pozostałe jednostki (oddzielnie)													0
<b>Wydatki ogółem</b>													brak
budżet państwa													0
JST													0
pozostałe jednostki (oddzielnie)													0
<b>Saldo ogółem</b>													brak
budżet państwa													0
JST													0
pozostałe jednostki (oddzielnie)													0
Źródła finansowania	Wejście w życie regulacji nie wywoła skutków dla finansów publicznych, w szczególności nie wpłynie na budżet Państwa oraz budżety jednostek samorządu terytorialnego.												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Nie dotyczy.												

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							Łącznie (0-10)
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10		
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa							0	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							0	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe (dodaj/usuń)							0	
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak.							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Projektowane zmiany umożliwią zarządom/administratorom sprawniejszą realizację ustawowych oraz umownych obowiązków, m.in. przesunięciem terminu rocznego zebrania do końca kwietnia, rozszerzeniem obowiązków sprawozdawczych wynikających z wykonania planu gospodarczego oraz działalności finansowej wspólnoty w roku ubiegłym, jak również możliwością							

		dochodzenia roszczeń z tytułu wad budowlanych w częściach wspólnych od dewelopera.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Nowelizacja ustawy o własności lokali przyspieszy podejmowanie przez właścicieli uchwał z zakresu gospodarki finansowej oraz sprawozdawczości, zasady komunikacji w obrębie wspólnoty, wzmocni kontrolę pracy zarządów, przejrzystość działalności wspólnoty oraz zapewni rzetelność w rozliczeniach mediów. Ograniczy też liczbę spraw sądowych związaną z brakiem bądź niejednoznacznością obecnych regulacji.
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	
	(dodaj/usuń)	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów (dotyczy samorządów gminnych) <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: zwiększenie liczby procedur dla samorządów gminnych	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak (dotyczy samorządów gminnych) <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>		
Brak.		
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> mienie państwowe <input checked="" type="checkbox"/> inne: mieszkalnictwo	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Projektowane zmiany dostosują działalność wspólnot – będących największym sektorem budownictwa wielorodzinnego – do współczesnych rozwiązań technicznych w obrębie zarządzania nieruchomościami (cyfryzacja obiegu informacji, podejmowania decyzji). Zmiany dotyczą również rynku najmu krótkoterminowego poprzez modyfikację zasad wyodrębniania własności lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego oraz możliwość podwyższenia wysokości zaliczek w razie wpływu takiego najmu na koszty działalności wspólnoty.	
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>		
Regulacje przewidziane w ustawie wejdą w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, z zastrzeżeniem, iż: - aktualnie obowiązujące umowy o sposobie zarządu zawarte na podstawie art. 18 ust. 1 zachowują ważność na okres na jaki zostały zawarte i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe w zakresie zasad zmiany zarządców; - zmienione zasady wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego nie obejmują budynków wybudowanych na podstawie wniosku o pozwolenie na budowę złożonego przed 31.12.2025 r.;		
- możliwość dochodzenia przez wspólnotę roszczeń z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej odnosi się także do stanów prawnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy; taka sama zasada dotyczy także odpowiedzialności właścicieli lokali za zobowiązania wspólnoty powstałe przed tą datą, w razie braku możliwości zaspokojenia przez nią wierzycieli.		
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>		
Nie planuje się OSR <i>ex-post</i> – czyli nie przewiduje się przeglądu efektów regulacji po jej wdrożeniu.		
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>		

Brak.