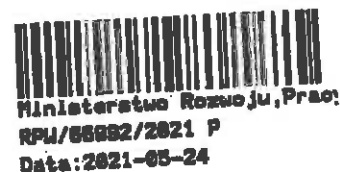


Warszawa, 12 maja 2021 r.

BKSP-141-6808/21

Pani
Alicja Duda
Dyrektor
Departamentu Kontroli i Audytu
Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa



Stanisław P. Duda

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) w załączeniu przekazuję petycję Pana _____ dotyczącą rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o sroczkamiach mieszkaniowych, ustawy — Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UB2). Obecnie projekt znajduje się na etapie opiniowania.

Do wiadomości:

Jan Morwiński
Jan Morwiński
Dyrektor Biura Komunikacji Społecznej

Wasilków, 7 maja 2021 r.

Pani Elżbieta Witek

Marszałek Sejmu

Petycja o zmianę w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2020 poz. 1910 ze zm.)

Szanowna Pani Marszałek,

Znanym mi jest, że obecnie trwają prace nad zmianą w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie – Prawo spółdzielcze oraz ustawie o własności lokali. Projekt zmian został przesłany do konsultacji. Jest więc okazja, do jeszcze jednego zapisu w tej ustawie zmieniającej, tak aby prawo właścicieli lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową, było jeszcze bardziej prokonsumenckie. Poniżej opisuję w jaki sposób dokonać tej zmiany.

Zmiana w ustawie dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2020 poz. 1910 ze zm.), czyli zmiana w art. 3 projektu z dnia 22 kwietnia 2021 r. ustawy z dnia /...../ 2021 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (numer w wykazie prac UB2)

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekty/12346401/katalog/12785523#12785523>

W art. 18 ustawy o własności lokali, po ust. 1 dodaje się ust. 1a o następującym brzmieniu:

1a. Jeżeli w umowie lub akcie notarialnym, o których mowa w ust. 1, jako zarząd nieruchomości wspólnej wskazany został deweloper budujący osiedle lub osoba fizyczna lub prawna przez niego wskazana – pozostają oni zarządem do czasu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3, nie dłużej niż przez pół roku od powierzenia im zarządu wspólnotą. Po tym czasie z mocy prawa następuje zmiana zarządu z powierzonego na ustawowy i właściciele lokali zobowiązani są do wyboru zarządu w sposób, o którym mowa w art. 20.

Zmiana w art. 12 projektu ustawy /numer w wykazie prac UB2/

W art. 12 dodaje się ust. 3 o następującym brzmieniu:

3. W przypadku wspólnot mieszkaniowych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, dotychczasowy zarząd powierzony deweloperowi który buduje lub wybudował osiedle lub osobie fizycznej lub prawnej przez niego wskazanej – pozostają oni zarządem do czasu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3, nie dłużej niż przez pół roku od wejścia w życie niniejszej ustawy.

Uzasadnienie do powyższych zmian.

Wedle obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali, możliwe są następujące formy zarządu nad nieruchomością wspólną:

- zarząd powierzony (art. 18), czyli sprawowany przez zarządcę zewnętrznego, notarialnie wybranego przez właścicieli lokali,
- zarząd ustawowy (art. 20), czyli sprawowany przez jedno lub wielosobowy zarząd wspólnoty, wybrany przez właścicieli lokali spośród siebie,
- zarząd przymusowy (art. 26), czyli sprawowany przez zarządcę zewnętrznego wybranego przez sąd, w sytuacji braku zgody właścicieli co do wyboru zarządu ustawowego lub powierzonego.

Jak to wygląda w praktyce? Najczęściej deweloper po wybudowaniu osiedla i sprzedaży mieszkań, już w akcie notarialnym z nabywcą mieszkania zamieszcza zapis, że forma zarządu to zarząd powierzony i zarządcą jest deweloper (lub osoba lub firma przez niego wskazana). Deweloperzy zabezpieczają w ten sposób swoje interesy, a są one sprzeczne z interesami właścicieli lokali. Ma to bardzo niekorzystne skutki dla właścicieli lokali. Zarząd i Deweloper (lub osoba lub firma przez niego wskazana) to więc ta sama osoba. Sprowadza się w skrócie do tego, że jeśli występują wady w budynkach bądź innych częściach wspólnych, zarząd zwraca się do dewelopera o potrzebę ich naprawy. O ile to nieistotne wady, tanie i proste w naprawie, to nie ma z tym problemu. Natomiast gdy chodzi o duże i kosztowne – zarząd (w osobie dewelopera) może wcale ich formalnie nie zgłosić do dewelopera i oczekiwać na upłynięcie 5-letniej rękojmi za wady. Cierpią na tym mieszkańcy.

Oczywiście właściciele lokali mogą na mocy obecnie obowiązujących przepisów zmienić zarząd z powierzonego na ustawowy. Jednak jest to zadanie bardzo trudne do wykonania. Sprowadza się po pierwsze do tego, że właściciele co najmniej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej muszą stawić się na zebraniu wspólnoty (z autopsji wiem, że stawia się ich 15-25%) i oddać głos za taką zmianą, wynik głosowania musi zaprotokolować notariusz (to dodatkowe koszty) i co jeszcze związane jest z notariuszem – głosowanie nie może odbywać się w sposób indywidualnego zbierania głosów, bo żaden notariusz nie zgodzi się na kilkudniowe chodzenie od mieszkania do mieszkania z kartkami do głosowania.

Niska frekwencja na zebraniach wspólnoty wynika głównie z nierozumienia sposobu funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, tym bardziej zasad wyłaniania zarządcy i form zarządu. O ile każdą inną uchwałę można przegłosować poprzez indywidualne zbieranie głosów, to w przypadku zmiany formy zarządu – konieczność udziału w tym procesie notariusza, praktycznie wyklucza tą możliwość. Wspólnoty zostają więc na lata z deweloperem (lub osobą lub firmą przez niego wskazaną) jako zarządcą i mają nikłe szanse na uzyskanie gwarantowanych im napraw z tytułu rękojmi, lub jakichkolwiek innych zmian na swojej własności.

Proponowana zmiana w art. 18 ustawy o własności lokali ma ten stan zmienić na bardziej prokonsumencki. Doprowadzi do tego, że po powołaniu wspólnoty mieszkaniowej, do czasu pierwszego zebrania właścicieli lokali (zgodnie z ustawą o własności lokali ma ono odbyć się nie później niż do końca pierwszego kwartału kolejnego roku), albo przez pierwsze sześć miesięcy – jeśli deweloper wskazał sam siebie (lub osobę lub firmę przez siebie wskazaną) jako zarząd wspólnoty (powierzony), to po tym czasie już tym zarządem nie będzie i mieszkańcy spośród siebie wybiorą zarząd (ustawowy). Nastąpi to z mocy prawa, bez głosowania i zatrudniania do protokołowania notariusza. Zarząd ustawowy (nie powierzony) może oczywiście zlecić (wynająć) profesjonalnego zarządcę i powierzyć mu prowadzenie określonych w umowie o zarządzanie lub administrowanie nieruchomością wspólną spraw wspólnoty. Ma taką możliwość. Jeśli zaś właściciele będą chcieli powrócić do zarządu sprawowanego przez dewelopera – mogą również podjąć stosowną uchwałę.

Byłaby to prokonsumencka zmiana. Mając zarząd z prawdziwego zdarzenia, a nie dewelopera (lub osobę lub firmę przez niego wskazaną) sprawującego taki niby-zarząd, właściciele w końcu staliby się gospodarzami swojej własności, nieskazanymi na łaskę lub niełaskę dewelopera. W ostatnich kilkunastu latach było bardzo dużo zmian prokonsumenckich, przytoczę kilka z nich: [1] dziedziczenie z dobrodziejstwem inwentarza zamiast dziedziczenie wprost – mniej osób przez to dziedziczy długi o których nie wie, [2] brak potrzeby wożenia ze sobą dowodu rejestracyjnego samochodu i prawa jazdy, [3] zwiększenie czasu na odesłanie towaru zakupionego przez internet

z 7 dni do 14 od odbioru przesyłki, [4] automatyczne rozliczanie podatku PIT przez Ministerstwo Finansów na stronie podatki.gov.pl, [5] dostęp do historii pojazdu na stronie internetowej wraz z przebiegiem pojazdu na każdym badaniu technicznym, czy [6] zobowiązanie sądów do tego, by przy każdej sprawie o zapłatę (dług) sprawdzały, czy nie nastąpiło przedawnienie. To były bardzo dobre i prokonsumenckie działania. Podobnego działania wymaga ustawa o własności lokali, stąd moja propozycja jej zmiany. Proponowana zmiana byłaby kolejną, gdzie ludzie uzyskwaliby większe prawo – prawo do właściwego zarządzania swoją własnością – nie pod dyktando deweloperów.

Proponowana zmiana w art. 18 ustawy o własności lokali ma dotyczyć wspólnot mieszkaniowych powstałych po wejściu w życie tej ustawy. Proponowana zmiana w art. 12 projektu ustawy będącego obecnie w opiniowaniu, ma zaś dotyczyć wspólnot, które już istnieją.

Proszę o rozpatrzenie mojej petycji.

Z poważaniem