



Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości

02-657 Warszawa, ul. Wielicka 40, lok. U1,
e-mail: biuro1@pprn.pl, www.pprn.pl, 501 069 316, 517 120 637
Adres do korespondencji 90-418 Łódź Al. Kościuszki 3

Warszawa, 8 lutego 2026 rok

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Podsekretarz stanu
Tomasz Lewandowski

Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Stanowisko Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości w sprawie projektu zmiany ustawy o własności lokali z 14 stycznia 2026

Federacja Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości przedstawia swoje stanowisko do projektu zmiany ustawy o własności lokali z 14 stycznia 2026 roku.

Uwagi i opinie omawiamy w chronologicznym porządku zgodnym z projektem ustawy.

Art. 1 pkt 1 projektu

Proponowane zmiany dotyczą art. 2 ust. 1aa, 1ab i 1ba ustawy o własności lokali.

W art. 2 ust. 1ab ustawy o własności lokali proponowane nadanie radzie gminy uprawnień do określania „zasad ustanowienia odrębnej własności” w drodze aktu prawa miejscowego jest niekonstytucyjna i narusza konstytucyjne prawo własności. Takie uprawnienia nie mogą być oddane do swobodnego uznania samorządów, gdyż uchwała rady gminy nie może samodzielnie ograniczać własności. Zasady ustanowienia odrębnej własności mogą być ustanowione jedynie ustawą a nie przepisami prawa miejscowego.

Art. 64 Konstytucji stanowi: „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.”

Wniosek: z proponowanej zmiany ustawy w tym zakresie należy zrezygnować.

Art. 1 pkt 2 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Włączenie do powierzchni wspólnych konstrukcyjne elementy balkonów, loggii, tarasów.

Wniosek: proponowana zmiana jest jak najbardziej słuszna i powinna być zachowana.

Art. 1 pkt 3 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 6 ustawy o własności lokali.

Obecny zapis ustawy jest zrozumiały i ma oparcie w rozstrzygnięciach sądowych oraz judykaturze.

Wniosek: proponowana zmiana ustawy w tym zakresie jest możliwa, choć nie niezbędna.

Art. 1 pkt 5 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Proponowane rozwiązanie jest społecznie niesprawiedliwe i powodujące potencjalne zarzewie konfliktów w ramach wspólnot. Jest także ingerencją w prawo własności.

Wniosek: z proponowanej zmiany ustawy w tym zakresie należy zrezygnować.

Art. 1 pkt 6 i 7 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 14 i 15 ustawy o własności lokali.

Wniosek: proponowana zmiana jest jak najbardziej słuszna i powinna być zachowana.

Art. 1 pkt 8 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 17 ustawy o własności lokali.

Użycie w projekcie określenia bezskuteczności egzekucji jest naszym zdaniem błędne. Właściwym będzie określenie zgodne z K.c. „niewypłacalność”.

Wniosek: W proponowanej zmianie uwzględnić określenie „nie wypłacalna” zamiast „bezskuteczność egzekucji”.

Art. 1 pkt 9 i 10 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 18, 19, 20 ustawy o własności lokali.

Wniosek: proponowana zmiana jest jak najbardziej słuszna i powinna być zachowana.

Art. 1 pkt 11 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Proponowany zapis wydaje się szkodliwy i niezrozumiały. Czyli, jak zarząd wspólnoty będzie czteroosobowy to większość stanowić będzie trzech członków. Nawet w spółkach prawa handlowego nie ma takich rozwiązań.

Wniosek: z proponowanej zmiany ustawy w tym zakresie należy bezwzględnie zrezygnować.

Art. 1 pkt 12 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 22 ustawy o własności lokali.

Wniosek: proponowana zmiana jest słuszna i powinna być zachowana.

Art. 1 pkt 13 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 23 ustawy o własności lokali.

Proponowana zmiana wprowadzi bałagan i sprowokuje część członków wspólnoty do prób manipulacji. Zdecydowanie aspołeczne i niedemokratyczne rozwiązanie.

Wniosek: z proponowanej zmiany ustawy w tym zakresie należy bezwzględnie zrezygnować.

Art. 1 pkt 15 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 25 ustawy o własności lokali.

Proponowana zmiana skomplikuje aktualnie obowiązujący stan i może narazić wspólnotę mieszkaniową na problemy związane z niestałością podejmowanych uchwał, np. przy zawieraniu umów kredytowych na potrzeby wspólnoty.

Wniosek: z proponowanej zmiany ustawy w tym zakresie należy zrezygnować.

Art. 1 pkt 17 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 29 ustawy o własności lokali.

Wniosek: proponowana zmiana jest słuszna i powinna być zachowana. Należy jednak określić ustawowy termin na przekazanie dokumentacji wg rodzaju:

- finansowa w terminie 2 miesięcy,
- pozostała, w tym techniczna w terminie 3 tygodni.

Art. 1 pkt 18 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 30 ustawy o własności lokali.

Wniosek: proponowana zmiana jest słuszna i powinna być zachowana.

Dopuszczyć wskazane formę elektroniczną.

Zrezygnować z opisu działalności zarządu wspólnoty.

Przedłużyć okres do kwietnia.

Art. 1 pkt 19 i 20 projektu

Proponowana zmiana dotyczy art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

Wniosek: proponowana zmiana jest słuszna i powinna być zachowana.

Przedstawiamy dodatkowy postulat do nowelizacji ustawy o własności lokali:

- wprowadzenie rejestru wspólnot i zarządów wspólnot wraz ze wskazaniem obsługujących je zarządców.

Powyższe zwiększy bezpieczeństwo obrotu cywilnoprawnego.

Jako środowisko profesjonalistów polskiego rynku nieruchomości zgłaszamy gotowość aktywnego udziału w doskonaleniu instrumentów prawnych służących gospodarce nieruchomościami i rynkowi nieruchomości na każdym etapie prac koncepcyjnych i legislacyjnych.

Z wyrazami szacunku

Andrzej Jakiel

Prezydent Federacji
Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości
Tel. 517 120 637, mail: aj@aj-mediator.pl

PREZYDENT FPPRN

Andrzej Jakiel

Do wiadomości:

Stowarzyszenia zrzeszone w Federacji PPRN