

903

OBWIESZCZENIE PREZESA RADY MINISTRÓW

z dnia 8 sierpnia 2000 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o własności lokali.

1. Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 106, poz. 682),
- 2) ustawą z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej (Dz. U. Nr 12, poz. 136),
- 3) ustawą z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355)

i zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy nie obejmuje:

- 1) art. 34—38 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388), które stanowią:

„Art. 34. W Kodeksie cywilnym skreśla się art. 136 i art. 137.

Art. 35. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94, z 1974 r. Nr 24, poz. 142, z 1982 r. Nr 19, poz. 147 i z 1990 r. Nr 55, poz. 321) skreśla się art. XIX.

Art. 36. W ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, z 1989 r. Nr 10, poz. 57, Nr 20, poz. 108, Nr 34, poz. 178 i Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 4, poz. 19, Nr 32, poz. 190 i Nr 34, poz. 198 oraz z 1991 r. Nr 115, poz. 496) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w ust. 1 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

«5) lokale stanowiące odrębne nieruchomości.»;

- 2) w art. 3 skreśla się ust. 2;

- 3) skreśla się art. 4;

- 4) w art. 23:

a) skreśla się ust. 3,

b) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

«8. Przepisy ust. 6 i 7 stosuje się odpowiednio do osób zajmujących lokale w domach spółdzielni mieszkaniowej.»;

- 5) w art. 24 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

«4. Przepisów ust. 1—3 nie stosuje się do budynków mieszkalnych, w których wyodrębniono własność wszystkich lub części lokali.»;

- 6) w art. 25:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

«1. Budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami związanymi z wykonywaniem zarządu i eksploatacją budynków mieszkalnych, stanowiącymi w całości własność Skarbu Państwa lub własność gminy, wraz z przynależnymi gruntami, które nie zostały oddane w zarząd lub użytkowanie, zarządzają organy gminy lub utworzone w tym celu przedsiębiorstwa bądź inne państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne.»,

b) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

«6. Przepisów ust. 2—4 oraz wydanych na podstawie art. 26 nie stosuje się do domów, w których wyodrębniono własność wszystkich lub części lokali.»;

7) w art. 65 w ust. 5 w zdaniu drugim skreśla się wyraz «własność».

stwa lub własność gminy, sposób zapłaty ceny sprzedaży, rozliczeń z tytułu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży.»”;

Art. 37. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 oraz z 1991 r. Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496) art. 24 otrzymuje brzmienie:

2) art. 3 ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 106, poz. 682 i z 2000 r. Nr 29, poz. 355), który stanowi:

«Art. 24. 1. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

„Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.”;

2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której własność lokali została wyodrębniona, ujawnia się sposób zarządu tą nieruchomością określony w umowie, a w razie nieujawnienia domniemywa się sposób zarządu wynikający z ustawy.

3) art. 75 ustawy z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej (Dz. U. Nr 12, poz. 136), który stanowi:

„Art. 75. Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z wyjątkiem:

3. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, określa zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz dla nieruchomości, w których wyodrębnienia dokonano.»

1) art. 71, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 stycznia 1999 r.,

2) art. 5 pkt 6 i 8, art. 8 pkt 3, art. 25 pkt 26 i art. 29 pkt 2, które wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 stycznia 2000 r.,

3) art. 24 pkt 6—10 i art. 41 pkt 2, które wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2000 r.,

4) art. 63 ust. 2, który wchodzi w życie z dniem 1 września 2000 r.,

5) art. 2, art. 14 pkt 2 lit. a), c)—e), pkt 3, 4 i 5 lit. a), art. 15 pkt 10 lit. d), art. 26 pkt 1, art. 30 pkt 1, art. 39 pkt 1 lit. a), art. 40 pkt 2 lit. b), art. 46 i art. 62, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2001 r.,

6) art. 25 pkt 20, który wchodzi w życie z dniem 1 września 2001 r.”;

Art. 38. W ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446 i Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 47, poz. 212 i Nr 131, poz. 629 oraz z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 31, poz. 118 i Nr 84, poz. 384) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 21 skreśla się ust. 1—6 i ust. 10;

2) w art. 31:

a) skreśla się ust. 1—4,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

«5. Rada Ministrów, w drodze rozporządzenia, określa szczegółowe zasady i tryb oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów, sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Pań-

4) art. 4 ustawy z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355), który stanowi:

„Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 12, który wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.”

Załącznik do obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 2000 r. (poz. 903)

USTAWA

z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

2. W zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Art. 2. 1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości.

2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

3.¹ Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

4.² Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

5.³ Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te sta-

nowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

6.³ W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.

Art. 3.⁴ 1. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

3.⁵ Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

4. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

5.⁶ Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użyt-

¹ W brzmieniu ustalonym przez art. 33 ustawy z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej (Dz. U. Nr 12, poz. 136), która weszła w życie z dniem 23 lutego 2000 r.

² W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355), która weszła w życie z dniem 19 maja 2000 r.

³ Dodany przez art. 1 pkt 1 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁴ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 106, poz. 682), która weszła w życie z dniem 26 września 1997 r.

⁵ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 2 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁶ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 2 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

kowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

6.⁷ W wypadku gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 1, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.

7.⁸ W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Art. 4. 1. Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków.

2. Jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali.

3. Jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a dalsze przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.

Art. 5. 1.⁹ Jeżeli powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości.

2.¹⁰ Jeżeli powierzchnia gruntu jest zabudowana więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, podziału nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej zabudowanych działek budowlanych dokonuje się zgod-

nie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543).

Art. 6. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Rozdział 2

Ustanowienie własności lokalu

Art. 7. 1. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

2. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Art. 8. 1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

2. Współwłaściciele mogą w umowie określić także sposób zarządu nieruchomością wspólną.

3. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu.

Art. 9. 1. Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia — po zakończeniu budowy — odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.

2. Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.

3. W wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć, w trybie postępowania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu.

Art. 10. Właściciel nieruchomości może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie, na mocy jed-

⁷ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 2 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁸ Dodany przez art. 1 pkt 2 lit. d) ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁹ Oznaczenie nadane przez art. 1 pkt 3 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁰ Dodany przez art. 1 pkt 3 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

nostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy.

Art. 11. 1. Przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości.

2. Jeżeli uczynienie zadość przestance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania — tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd — w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym — może wydać stosowne nakazy lub zakazy.

Rozdział 3

Prawa i obowiązki właścicieli lokali

Art. 12. 1. Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

3.¹¹ Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Art. 13. 1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

2. Na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Art. 14. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Art. 15. 1. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

Art. 16. 1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Art. 17. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu — w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Rozdział 4

Zarząd nieruchomością wspólną

Art. 18. 1. Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

2. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

2a.¹² Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na

¹¹ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 4 ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹² Dodany przez art. 1 pkt 3 ustawy wymienionej w przypisie 4 oraz w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 5 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

3.¹³ Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale.

Art. 19.¹⁴ Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Art. 20. 1.¹⁵ Jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

2. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani.

Art. 21. 1. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

2. Gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

3.¹⁶ Zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali.

Art. 22. 1. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.

2.¹⁷ Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- 1)¹⁸ ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 5)¹⁹ udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 5a)²⁰ udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 6)²¹ dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- 6a)²² nabycie nieruchomości,
- 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,
- 8)²³ ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- 9)²⁴ udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
- 10)²⁴ określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

4. Połączenie dwóch lokali stanowiących odrębną nieruchomość w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale.

¹³ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 5 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁴ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 6 ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁵ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 7 tiret pierwsze i drugie ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁶ Dodany przez art. 1 pkt 4 ustawy wymienionej w przypisie 4 oraz w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 8 ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁷ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 9 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁸ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 9 lit. b) tiret pierwsze ustawy wymienionej w przypisie 2.

¹⁹ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 5 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 4.

²⁰ Dodany przez art. 1 pkt 5 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 4.

²¹ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 5 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 4.

²² Dodany przez art. 1 pkt 9 lit. b) tiret drugie ustawy wymienionej w przypisie 2.

²³ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 9 lit. b) tiret trzecie ustawy wymienionej w przypisie 2.

²⁴ Dodany przez art. 1 pkt 9 lit. b) tiret czwarte ustawy wymienionej w przypisie 2.

W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Art. 23. 1. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

2. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

2a.²⁵ Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

3. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Art. 24.²⁶ W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym.

Art. 25. 1.²⁷ Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

1a.²⁸ Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

2. Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

²⁵ Dodany przez art. 1 pkt 10 ustawy wymienionej w przypisie 2.

²⁶ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 6 ustawy wymienionej w przypisie 4 i przez art. 1 pkt 11 ustawy wymienionej w przypisie 2.

²⁷ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 7 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 4.

²⁸ Dodany przez art. 1 pkt 7 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 4.

Art. 26. 1²⁹ Jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania.

2.³⁰ Jeżeli w terminie dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych jest większa niż siedem, właściciele lokali nie dokonają wyboru zarządu ani nie powierzą zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, to ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może żądać także dotychczasowy zarządca nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu, i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres co najmniej dwóch lat.

Art. 27. Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1.

Art. 28. Właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy.

Art. 29. 1.³¹ Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

1a.³² Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

1b.³³ Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przecho-

²⁹ Oznaczenie nadane przez art. 1 pkt 12 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2, który wejdzie w życie z dniem 19 października 2000 r.; do tego dnia art. 26 obowiązuje w brzmieniu obejmującym tylko ust. 1.

³⁰ Dodany przez art. 1 pkt 12 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2, który wejdzie w życie z dniem 19 października 2000 r.

³¹ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 13 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³² Dodany przez art. 1 pkt 8 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 4 oraz w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 13 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³³ Dodany przez art. 1 pkt 13 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

wywać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.

1c.³³ Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.

1d.³³ Jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają:

- 1) do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu — dotychczasowego właściciela nieruchomości,
- 2) po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu — wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

1e.³³ Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali.

2.³⁴ Właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, z prowadzonej przez niego działalności.

3.³⁵ Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.

Art. 30. 1.³⁶ Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany:

- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy,
- 2) składać właścicielom lokali roczne sprawozdanie ze swojej działalności,
- 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku.

1a.³⁷ W wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli.

2. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 2)³⁸ ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Art. 31.³⁹ Zebrania właścicieli:

- a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
- b) zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

Art. 32.⁴⁰ 1. O zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.

2. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Art. 32a.⁴¹ Jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:

- 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych,
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

³⁴ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 8 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 4 i przez art. 1 pkt 13 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³⁵ Dodany przez art. 1 pkt 8 lit. d) ustawy wymienionej w przypisie 4.

³⁶ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 14 lit. a) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³⁷ Dodany przez art. 1 pkt 14 lit. b) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³⁸ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 14 lit. c) ustawy wymienionej w przypisie 2.

³⁹ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 15 ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁴⁰ W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 10 ustawy wymienionej w przypisie 4 i przez art. 1 pkt 16 ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁴¹ Dodany przez art. 1 pkt 17 ustawy wymienionej w przypisie 2.

Art. 33.⁴² W razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału.

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe

Art. 34—38. (pominięte).⁴³

Art. 39. 1. Minister Sprawiedliwości dostosuje do niniejszej ustawy rozporządzenie z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29, poz. 128).⁴⁴

⁴² W brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 18 ustawy wymienionej w przypisie 2.

⁴³ Zamieszczone w obwieszczeniu.

⁴⁴ Dostosowanie do ustawy przepisów rozporządzenia z dnia 18 marca 1992 r. nastąpiło rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 1994 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 136, poz. 711), które weszło w życie z dniem 1 stycznia 1995 r.

2. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, określa tryb egzekucji z lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

Art. 40. 1. Państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomościami wspólnymi, są obowiązane zapewnić dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnych ewidencję umożliwiającą najpóźniej od dnia 1 października 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla każdej wspólnej nieruchomości oraz powiadomić współwłaścicieli, nie później niż do dnia 30 listopada 1994 r., o zmianach, jakie wprowadza niniejsza ustawa co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz co do ponoszenia jego kosztów.

2. Do czasu uregulowania tych spraw przez właścicieli do zarządu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej ustawy dotyczące zarządu zleconego przez właścicieli osobie fizycznej lub prawnej.

Art. 41. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 r., z wyjątkiem przepisu art. 40 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.⁴⁵

⁴⁵ Ustawa została ogłoszona dnia 27 lipca 1994 r.