

355**USTAWA**

z dnia 16 marca 2000 r.

o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali.

Art. 1. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388, z 1997 r. Nr 106, poz. 682 i z 2000 r. Nr 12, poz. 136) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. 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».”,

b) po ust. 4 dodaje się ust. 5 i ust. 6 w brzmieniu:

„5. 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 wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

6. 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.”;

2) w art. 3:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. 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.”,

- b) w ust. 5 po wyrazie „przynależnymi” przecinek zastępuje się kropką oraz skreśla się wyrazy „znajdującymi się w tych budynkach”,
- c) ust. 6 otrzymuje brzmienie:
- „6. 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.”,
- d) po ust. 6 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:
- „7. 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.”;
- 3) w art. 5:
- a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1,
- b) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
- „2. 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 zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 49, poz. 484 i Nr 86, poz. 966 oraz z 2000 r. Nr 6, poz. 70).”;
- 4) w art. 12 w ust. 3 skreśla się wyraz „zebrania”;
- 5) w art. 18:
- a) w ust. 2a wyrazy „sporządzonej w formie aktu notarialnego” zastępuje się wyrazami „zaproto­kołowanej przez notariusza”,
- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. 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.”;
- 6) art. 19 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 19. 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.”;
- 7) w art. 20 w ust. 1:
- w zdaniu pierwszym wyraz „dziesięć” zastępuje się wyrazem „siedem”,
- zdanie drugie otrzymuje brzmienie: „Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.”;
- 8) w art. 21 w ust. 3 wyrazy „art. 22 ust. 3 pkt 8” zastępuje się wyrazami „art. 22 ust. 2”;
- 9) w art. 22:
- a) w ust. 2 skreśla się kropkę i dodaje się wyrazy „oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.”,
- b) w ust. 3:
- w pkt 1 skreśla się przecinek i dodaje się wyrazy „lub zarządcy nieruchomości wspólnej,”
- po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:
- „6a) nabycie nieruchomości,”
- pkt 8 otrzymuje brzmienie:
- „8) 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,”
- po pkt 8 dodaje się pkt 9 i pkt 10 w brzmieniu:
- „9) 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) 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 innymi tytułami na rzecz nieruchomości wspólnej.”;

10) w art. 23 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwaj 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.”;

11) w art. 24 wyrazy „zarząd może” zastępuje się wyrazami „zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może”;

12) w art. 26:

a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1,

b) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. 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.”;

13) w art. 29:

a) ust. 1 i ust. 1a otrzymują brzmienie:

„1. 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 pozaskiegową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

1a. Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.”;

b) po ust. 1a dodaje się ust. 1b—1e w brzmieniu:

„1b. 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, przechowywać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.

1c. 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. 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. 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.”;

c) w ust. 2 po wyrazie „zarządowi” dodaje się wyrazy „lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”;

14) w art. 30:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. 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.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. 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.”;

c) w ust. 2 w pkt 2 skreśla się przecinek i dodaje się wyrazy „lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”;

15) art. 31 otrzymuje brzmienie:

„Art. 31. Zebrania właścicieli:

a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, które-

mu 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.”;

16) w art. 32:

a) w ust. 1 po wyrazie „zarząd” dodaje się wyrazy „lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”

b) w ust. 2 wyraz „czas” zastępuje się wyrazami „dzień, godzinę”;

17) po art. 32 dodaje się art. 32a w brzmieniu:

„Art. 32a. 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.”;

18) w art. 33 po wyrazie „prawnej,” dodaje się wyrazy „w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1,”.

Art. 2. W ustawie z dnia 22 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 106, poz. 682) skreśla się art. 2.

Art. 3. Prezes Rady Ministrów ogłosi w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej jednolity tekst ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu.

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.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Kwaśniewski*