

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. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdzają w formie zaświadczenia organy właściwe w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego.

4. Pomieszczenia przynależne do lokalu, a w szczególności piwnica, strych lub magazyn, są jego częścią składową, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności lokalu stanowią inaczej.

Art. 3. 1. W razie wyodrębnienia własności lokali, grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które

nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego nie wyodrębnione lokale, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku; w obydwu wypadkach powierzchnię tę liczy się wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.

2. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości, zwanej dalej „nieruchomością wspólną”, jest prawem związanym z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości, dopóki trwa odrębna własność lokali.

3. Jeżeli w skład nieruchomości wchodzi kilka budynków, udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej wyznacza stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej tych budynków, liczonej w obu wypadkach wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.

Art. 4. 1. Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do nie wyodrębnionych 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. 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.

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

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 jednostronnej 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 przesłance 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. Uchwała zebrania 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 utrzymywać swój lokal w należyłym 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 publicznoprawne, 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.

3. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, obowiązują zasady uregulowane w niniejszym rozdziale.

Art. 19. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż dziesięć, do zarządu wspólną nieruchomością mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Art. 20. 1. Jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami nie wyodrębnionymi, jest więcej niż dziesięć, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być zarówno właściciel lokalu, jak i osoba nie należąca do grona właścicieli lokali.

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

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

2. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu,
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- 6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 5,
- 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,
- 8) udzielanie zarządowi pełnomocnictw do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

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

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

Art. 24. W razie braku zgody większości właścicieli lokali zarząd 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. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia go o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powództwo należy wytoczyć przeciwko wspólnocie mieszkaniowej.

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

Art. 26. 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.

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. Zarząd jest obowiązany prowadzić dla nieruchomości wspólnej odpowiednią księgowość finansową, dokonywać rozliczeń poprzez rachunek bankowy oraz składać ze swojej działalności roczne sprawozdanie.

2. Właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi z prowadzonej przez niego działalności. Na żądanie właściciela lokalu zarząd jest obowiązany udzielić mu stosownych informacji.

Art. 30. 1. Zarząd jest obowiązany zwołać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Gdy zarząd tego w terminie nie uczyni, 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) ocena pracy zarządu,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Art. 31. W razie potrzeby, zebrania właścicieli mogą być także zwoływane na wniosek zarządu lub jednej dziesiątej ogółu właścicieli.

Art. 32. O terminie i proponowanym porządku zebrania ogółu właścicieli właściciele powinni być powiadomieni na piśmie.

Art. 33. W razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego rozdziału.

Rozdział 5

Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe

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, stano-

wiącymi 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”.

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:

„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.

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

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

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).

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.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *L. Wałęsa*