

Ustawa o własności lokali
z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388)
tj. z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 903)

(zm. Dz.U. 2004 Nr 141, poz. 1492)

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

Art. 1 [Zakres regulacji]

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

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

Art. 2 [Lokal samodzielny; cz. składowa]

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 trwałąścianami 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, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

4. Do lokalu mogą przynależać, 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. Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie potrzeby pomieszczenia przynależne poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowi załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

6. W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczone, 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 [Współwłasność przymusowa]

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

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.

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. Jeżeli nieruchomości, 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 użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

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, określa odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.

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 wyodrębnieniu 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. 3a [Użytkowanie wieczyste ulamkowej części gruntu] ¹⁾

1. Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ulamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się następujące zasady:

- 1) nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,
- 2) nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,
- 3) ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.

2. Jeżeli przy ustanowieniu odrębnej własności lokali ustanowiono różne terminy trwania prawa współużytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów przez przyjęcie jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Z dniem takim może wystąpić także właściwy organ. Termin ten ustanawia się stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów.

Art. 4 [Własno dotychczasowa; u ytkowanie wieczyste]

1. Dotychczasowemu wła cicielowi nieruchomości przysługuj co do niewyodr bnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługuj wła cicielom lokali wyodr bnionych; odnosi si to tak e do jego obowi zków.
2. Je eli do wyodr bniania własno ci lokali dochodzi sukcesywnie, wła ciele lokali ju wyodr bnionych nie s stronami umów o wyodr bnieniu dalszych lokali.
3. Je eli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w u ytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólnoci jest to prawo, a dalsze przepisy o własno ci lub współwłasno ci gruntu stosuje si odpowiednio do prawa u ytkowania wieczystego.

Art. 5 [Grunt do podziału] ²⁾

1. Je eli powierzchnia nieruchomości ci gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodr bniono własno lokali, jest wi ksza ni powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomości ami, niezbdnej do korzystania z niego, współwła ciele mog dokona podziału tej nieruchomości ci.
2. Je eli na nieruchomości ci gruntowej jest poło ony wi cej ni jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodr bniono własno lokalu, współwła ciele mog dokona podziału tej nieruchomości ci polegaj cego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości ci dwóch lub wi cej działek budowlanych.
3. Przy dokonywaniu podziału, o którym mowa w ust. 1 i 2, stosuje si przepisy o gospodarce nieruchomości ami.

Art. 6 [Wspólnota mieszkaniowa] Ogół wła cieli, których lokale wchodz w skład okre lonej nieruchomości ci, tworzy wspólnot mieszkaniow . Wspólnota mieszkaniowa mo e nabywa prawa i zaci ga zobowiazania, pozywa i by pozwana.

Rozdział 2. Ustanowienie własno ci lokalu.

Art. 7 [Tryb; forma; wpis]

1. Odr bn własno lokalu mo na ustanowi w drodze umowy, a tak e jednostronnej czynno ci prawnej wła ciciela nieruchomości ci albo orzeczenia s du znosz cego współwłasno .
2. Umowa o ustanowieniu odr bnej własno ci lokalu powinna by dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własno ci niezbdny jest wpis do ksi gi wieczystej.

Art. 8 [Tre umowy]

1. Umowa o ustanowieniu odr bnej własno ci lokalu powinna okre la w szczególności ci:
 - 1) rodzaj, poło enie i powierzchnię lokalu oraz pomieszcze do niego przynalene,
 - 2) wielko udziałów przypadaj cych wła cicielom poszczególnych lokali w nieruchomości ci wspólnej.
2. Współwła ciele mog w umowie okre li tak e sposób zarz du nieruchomości ci wspólnej .
3. Umowa o ustanowieniu odr bnej własno ci lokalu mo e by zawarta albo przez współwła cicieli nieruchomości ci, albo przez wła ciciela nieruchomości ci i nabywc lokalu.

Art. 9 [Budowa lokali]

1. Odr bna własno lokalu mo e powsta tak e w wykonaniu umowy zobowizuj cej wła ciciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zako nczeniu budowy - odr bnej własno ci lokali i przeniesienia tego prawa na drug stron umowy lub na inn wskazan w umowie osob .
2. Do wa no ci umowy, o której mowa w ust. 1, niezbdne jest, aby strona podejmuj ca si budowy była wła cicielem gruntu, na którym dom ma by wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budow , a roszczenie o ustanowienie odr bnej własno ci lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w ksi dze wieczystej.
3. W wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umow , na wniosek ka dego nabywcy, s d mo e powierzy , w trybie post powania nieprocesowego, dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpiecze stwo wła ciciela gruntu.

Art. 10 [Czynno jednostronna] Wła ciciel nieruchomości ci mo e ustanawia odr bn własno lokali dla siebie, na mocy jednostronnej czynno ci prawnej. W takim wypadku stosuje si odpowiednio przepisy o ustanowieniu odr bnej własno ci w drodze umowy.

Art. 11 [Orzeczenie s du]

1. Przepisy o ustanowieniu odr bnej własno ci lokali w drodze umowy stosuje si równie odpowiednio do wyodr bnienia własno ci lokalu z mocy orzeczenia s du znosz cego współwłasno nieruchomości ci.
2. Je eli uczynienie zado przesłance samodzielnie ci lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, s d mo e w postanowieniu wst pnym, uznaj cym danie ustanowienia odr bnej własno ci lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upowa ni zainteresowanego uczestnika post powania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, s d - w postanowieniu wst pnym lub w postanowieniu oddzielnym - mo e wyda stosowne nakazy lub zakazy.

Rozdział 3. Prawa i obowizki wła cieli lokali.

Art. 12 [Współkorzystanie]

1. Wła ciciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości ci wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Po ytki i inne przychody z nieruchomości ci wspólnej słu pokrywaniu wydatków zwi zanych z jej utrzymaniem, a w cz ci przekraczaj ce te potrzeby przypadaj wła cicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku wła ciele lokali ponosz wydatki i ci ary zwi zane z utrzymaniem nieruchomości ci wspólnej w cz ci nie znajduj cej pokrycia w po ytkach i innych przychodach.
3. Uchwała wła cieli mo e ustali zwi kszenie obci enia z tego tytułu wła cieli lokali u ytkowych, je eli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Art. 13 [Utrzymanie lokalu i nieruchomości ci wspólnej]

1. Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzega porządku domowego, uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzysta z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziała z nimi w ochronie wspólnego dobra.

2. Na danie 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 [Koszty zarządu] Na koszty zarządu nieruchomości wspólnej składają się w szczególności ci:

- 1) wydatki na remonty i bieżące konserwacje,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w których dotyczy nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za anteny zbiorcze i windy,
- 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 [Zaliczki]

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 [Przymusowa sprzedaż lokalu]

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej utrudnionym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu sprzedać lokal 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 [Odpowiedzialność] Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a także właściciel lokalu - w których odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Rozdział 4. Zarząd nieruchomości wspólnej.

Art. 18 [Umowa o sposobie zarządu]

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

2. W razie sukcesywnego wyodrębnienia lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomości wspólnej odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu.

2a. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomości wspólnej może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

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.

Art. 19 [Przepisy o współwłasności] Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomości wspólnej mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Art. 20 [Obowiązek wyboru zarządu]

1. 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 zawieszani w czynnościach lub odwołani.

Art. 21 [Kompetencje zarządu]

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

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

3. Zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa o wiadczenia 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 [Zarząd zwykły i czynności przekraczające]

1. Członkowie 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 oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

3. Czynnosciami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ci:

- 1) 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) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmian wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,

5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,

6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,

6a) nabycie nieruchomości,

7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16,

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 nieruchomości wspólnej,

9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej w całości 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 zarządcę lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomości wspólnej powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaskiegowej kosztów zarządu nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

4. Położenie dwóch lokali stanowiących odrębną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może ją rozstrzygnąć przez sąd.

Art. 23 [Tryb uchwały właścicieli]

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

2. Uchwały zapadają wówczas, jeśli głosów właścicieli lokali, liczonych według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, jest w określonej sprawie na każde dwa głosy właścicieli przypada jeden głos.

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

3. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każde dwa właściciele lokalu powinni zostać powiadomieni na piśmie.

Art. 24 [Rozstrzygnięcie w razie braku zgody wymaganej wówczas przez zarządcę lub zarządcę], któremu zarząd nieruchomości wspólnej powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może ją rozstrzygnąć przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym.

Art. 25 [Zaskarżenie uchwały]

1. 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. 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.

Art. 26 [Zarządcę przymusowy]³⁾

1. Jeśli zarządcę nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każde dwa właściciele mogą ustanowić zarządcę przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustanie przyczyny jego powołania.

2. Jeśli 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 zarządcy ani nie powierzają zarządcy nieruchomości wspólnej w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, to ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może być także dotychczasowy zarządcą nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomości w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu, i kontynuował zarząd nieruchomości przez okres co najmniej dwóch lat.

Art. 27 [Współdziałanie] Każde dwa właściciele lokalu mają prawo i obowiązki współdziałania w zarządzie nieruchomości wspólnej. Nie uchybia to jednak przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1.

Art. 28 [Wynagrodzenie dla zarządcy] Właściciele lokalu pełniący obowiązki członka zarządu mogą być od wspólnoty wynagrodzeni odpowiadającemu uzasadnionemu nakładowi pracy.

Art. 29 [Rachunkowość; sprawozdania]

1. Zarządcę lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomości wspólnej powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określonej przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaskiegową kosztów zarządu nieruchomości wspólnej 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.

1b. Zarządcę lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomości wspólnej powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany sporządzić protokół przebiegu nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i księgi 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 nieruchomości wspólnie 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 nieruchomości wspólnie powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może dać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali.

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

3. Prawo kontroli działalności zarządu służy także właścicielowi lokalu.

Art. 30 [Zebranie właścicieli]

1. Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomości wspólnie 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. W wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomości wspólnie 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 nieruchomości wspólnej i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomości wspólnie powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Art. 31 [Rozwinięcie] Zebrania właścicieli:

- a) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomości wspólnie 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 nieruchomości wspólnie powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

Art. 32 [Zawiadomienia o zebraniu]

1. O zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomości wspólnie 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 [Nabycie nieruchomości] Jeżeli grunt wchodziły do składu 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 nieruchomości wspólnie 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 nieruchomości wspólnie 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.

Art. 33 [Zarząd powierzony umową] 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 (pominięty)

Art. 35 (pominięty)

Art. 36 (pominięty)

Art. 37 (pominięty)

Art. 38 (pominięty)

Art. 39 [Upoważnienie]

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 [Dotychczasowi zarządcy]

1. Państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomościami wspólnymi, są obowiązane zapewnić dla każdego z zarządzanych nieruchomości wspólnych ewidencje umożliwiających najpóźniej od dnia 1 października 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla

ka dej wspólnej nieruchomości oraz powiadomi 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 [Wejście w życie] Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1995 r., z wyjątkiem przepisu art. 40 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

- 1) Art. 3a dodany ustawą z dnia 28.11.2003 r. (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), która wchodzi w życie 22.09.2004 r.
- 2) Art. 5 w brzmieniu ustawy z dnia 28.11.2003 r. (Dz.U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), która wchodzi w życie 22.09.2004 r.
- 3) Art. 26 oznaczenie ust. 1 i ust. 2 dodane ustawą z dnia 16.03.2000 r. (Dz.U. Nr 29, poz. 355), która wchodzi w życie 19.10.2000 r., zmiana została uwzględniona w treści tekstu jednolitego.