

682**USTAWA**

z dnia 22 sierpnia 1997 r.

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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do lokalu mogą przynależeć inne pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, a w szczególności piwnica lub strych, zwane dalej «pomieszczeniami przynależnymi», chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności stanowią inaczej.”;

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

„Art. 3. 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. 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, znajdującymi się w budynku. Udział właściciela samodzielnych lokali nie wyodrębnionych 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, znajdującymi się w tym budynku.

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 wyodrębnią 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, znajdującymi się w tych budynkach.
 6. W wypadku gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 1, określa umowa współwłaścicieli.”;
- 3) w art. 18 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:
- „2a. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali sporządzonej w formie aktu notarialnego. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.”;
- 4) w art. 21 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:
- „3. Zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 3 pkt 8, 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.”;
- 5) w art. 22 w ust. 3:
- a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„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 na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,”
 - b) po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,”
 - c) w pkt 6 skreśla się wyrazy „o której mowa w art. 5,”;
- 6) w art. 24 po wyrazie „zgody” dodaje się wyraz „wymaganej”;
- 7) w art. 25:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.”,
 - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„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.”;
- 8) w art. 29:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarząd jest zobowiązany stosować dla nieruchomości wspólnej zasady rachunkowości określone dla jednostek nie prowadzących działalności gospodarczej, dokonywać rozliczeń poprzez rachunek bankowy oraz składać ze swojej działalności roczne sprawozdanie. Stosowanie zasad rachunkowości określonych dla jednostek nie prowadzących działalności gospodarczej nie dotyczy wypadku, gdy zarząd nieruchomością wspólną powierzono jednostce działającej na zasadach określonych w przepisach prawa budżetowego.”,
 - b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, obejmuje w szczególności prowadzenie dla nieruchomości wspólnej odrębnej ewidencji kosztów i przychodów, a także ewidencji wnoszonych przez właścicieli opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.”,
 - c) w ust. 2 skreśla się zdanie drugie,
 - d) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.”;
- 9) art. 31 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 31. W razie potrzeby zebrania właścicieli mogą być także zwoływane przez zarząd lub na wniosek co najmniej 1/10 ogółu właścicieli.”;
- 10) art. 32 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 32. 1. O zebraniu właścicieli zarząd zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.
2. W zawiadomieniu należy podać czas, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.”.

Art. 2. W budynkach, w których przed 1 stycznia 1995 r. nastąpiło ustanowienie odrębnej własności co najmniej jednego lokalu bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń do niego przynależnych, wysokość udziałów wszystkich właścicieli w nieruchomości wspólnej wyznacza się bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych. Przepisy art. 3 ust. 3—5

ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się odpowiednio.

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

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Kwaśniewski*