

## U S T A W A

z dnia .....r.

### **o zmianie ustawy o własności lokali**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, oraz z 2026 r. poz.232) wprowadza się następujące zmiany:

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

"1. Ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną i wyodrębnionym garażem wielostanowiskowym.”;

2) po art. 2 dodaje się art. 2a w brzmieniu:

„Art. 2a. 1. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku zamieszkania zbiorowego, prawo własności tego lokalu przenosi się na nabywcę łącznie z prawem własności pozostałych lokali znajdujących się w tym budynku, chyba że lokal ten, będąc lokalem o przeznaczeniu innym niż mieszkalny:

- 1) znajduje się na pierwszej kondygnacji naziemnej w budynku posiadającym co najmniej trzy takie kondygnacje lub
- 2) spełnia wymagania dla lokalu mieszkalnego określone w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy - Prawo budowlane dotyczące powierzchni użytkowej, układu i wyposażenia pomieszczeń oraz ich nasłonecznienia oraz jeżeli zgodę na przenoszenie prawa własności lokali w tym budynku bez prawa własności pozostałych lokali wyraziła rada gminy.

2. Zgodę, o której mowa w ust. 1 pkt 2, rada gminy wydaje w drodze uchwały, na wniosek właściciela lokalu lub inwestora realizującego inwestycję polegającą na budowie budynku zamieszkania zbiorowego.

3. W uchwale, o której mowa w ust. 2, rada gminy:

- 1) określa wymagania dotyczące minimalnej liczby miejsc parkingowych znajdujących się na działce budowlanej zabudowanej budynkiem zamieszkania zbiorowego,
- 2) może określić wymagania dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu art. 2 pkt 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907,

1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1688 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) na działce budowlanej zabudowanej budynkiem zamieszkania zbiorowego  
- których spełnienie jest wymagane dla przeniesienia prawa własności lokalu znajdującego się w budynku zamieszkania zbiorowego bez prawa własności pozostałych lokali znajdujących się w tym budynku.

4. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1 pkt 2 oraz określonych zgodnie z ust. 3, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Zaświadczenie wydaje się na wniosek właściciela lokalu złożony wraz z opinią osoby posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania.”;

3) w art. 3 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności ściany konstrukcyjne, ściany międzylokalowe, elewacja budynku oraz elementy konstrukcyjne balkonów, loggii i tarasów.”;

4) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. 1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

2. Wspólnota mieszkaniowa w zakresie związanym z zarządem nieruchomością wspólną, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz posiadać własny majątek.

3. Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia we własnym imieniu roszczeń związanych z nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem art. 6a.

4. W przypadku, gdy źródłem roszczenia jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną, uprawnienie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje wspólnocie w zakresie żądania usunięcia wady.

5. Wspólnota mieszkaniowa może dochodzić roszczeń, o których mowa w ust. 4, do czasu wygaśnięcia roszczeń każdego z właścicieli lokali.”;

5) po art. 6 dodaje się art. 6a w brzmieniu:

„Art. 6a 1. Właściciele lokali, w drodze uchwały, mogą upoważnić wspólnotę mieszkaniową do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy źródłem roszczeń im przysługujących jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną.

2. W terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia o treści uchwały, o której mowa w ust. 1, właściciel lokalu może złożyć sprzeciw od przeniesienia na rzecz wspólnoty

mieszkaniowej przysługujących mu roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej.

3. W przypadku złożenia przez właściciela lokalu sprzeciwu upoważnienie wspólnoty mieszkaniowej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej, w części proporcjonalnej do udziału przypadającego danemu właścicielowi w nieruchomości wspólnej, wygasa.

4. Uzyskane odszkodowanie jest zaliczane na poczet zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, proporcjonalnie do udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali, z wyłączeniem właścicieli lokali, którzy złożyli sprzeciw.”;

6) w art. 12:

a) w ust. 2 po zdaniu drugim dodaje się zdanie trzecie i czwarte w brzmieniu:

„Uchwała właścicieli lokali może ustalić inny stosunek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali, jeżeli uzasadnia to różnica w sposobie korzystania z tych lokali. Uchwałę podejmuje się po przedstawieniu kalkulacji kosztów i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.”,

b) uchyla się ust. 3,

c) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Szczegółowe zasady korzystania z nieruchomości wspólnej oraz zachowania porządku domowego określa regulamin wspólnoty przyjmowany w drodze uchwały właścicieli.”;

7) w art. 14 w pkt 5 po wyrazie „zarządcy”, dodaje się wyrazy „w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zwanego dalej „zarządcą”” oraz kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) wydatki związane z zakupem, montażem i eksploatacją urządzeń służących do rozliczania mediów dostarczanych do lokali za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej.”;

8) w art. 15 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściciele lokali do dziesiątego dnia każdego miesiąca uiszczają:

- 1) zaliczki na pokrycie kosztów zarządu;
- 2) zaliczki za media dostarczane do lokalu za pośrednictwem wspólnoty;
- 3) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.”;

9) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„Art. 17. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a jeżeli egzekucja przeciwko wspólnocie okaże się bezskuteczna – każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.”;

10) art. 18 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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. Powierzenie zarządu nieruchomością wspólną zarządcy nieruchomości w umowie, o której mowa w zdaniu pierwszym, może nastąpić wyłącznie, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest nie większa niż trzy.”;

11) dodaje się art. 18a w brzmieniu:

„Art. 18a. 1. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali mogą na podstawie uchwały powierzyć zarząd nieruchomością wspólną zarządcy.

2. Zarządca wykonuje prawa i obowiązki zarządu.”;

12) w art. 22:

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

„1a. Przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć:

- 1) prowadzenie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją nieruchomości wspólnej i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej przeznaczenia, w szczególności dotyczących konserwacji i usuwania awarii nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia budynków i windykacji należności;
- 2) opracowywanie projektów uchwał oraz przeprowadzanie głosowań.”,

b) w ust. 3:

- w pkt 1 skreśla się wyrazy: „nieruchomości wspólnej”,
- w pkt 10 skreśla się wyrazy: „lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,
- po pkt 10 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 11 w brzmieniu:  
„11) utworzenie funduszu remontowego lub innego funduszu celowego.”,

c) w ust. 4 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie:

„Zmiana przeznaczenia lokalu, połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale.”;

13) w art. 23:

a) dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

„2c. W przypadku gdy podczas zebrania, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3, nie uzyskano większości wymaganej do podjęcia uchwały w sprawie, o której mowa w art. 30 ust. 2, zarząd dokonuje indywidualnego zbierania głosów w sprawie tej uchwały od właścicieli, którzy nie oddali w jej sprawie głosu podczas tego zebrania. W przypadku takim uchwała podejmowana jest większością głosów właścicieli lokali, oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, liczoną według wielkości udziałów właścicieli lokali biorących udział w głosowaniu. Termin na oddanie głosu w trybie ich indywidualnego zbierania nie może być krótszy niż 2 tygodnie i dłuższy niż 2 miesiące.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. O treści uchwały powiadamia się na piśmie lub drogą elektroniczną każdego z właścicieli.”,

c) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Doręczanie powiadomień drogą elektroniczną wymaga pisemnej zgody właściciela lokalu na porozumiewanie się za pomocą wskazanego przez niego adresu poczty elektronicznej.”;

14) art. 24 otrzymuje brzmienie:

„Art. 24. 1. W razie braku zgody wymaganej 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.

2. W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym. Koszty związane ze zmianą wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej ponosi wspólnota mieszkaniowa”;

15) w art. 25:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia o treści uchwały właściciel lokalu może zaskarżyć ją 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.”,

- b) uchyla się ust. 1a;

- 16) w art. 26 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Zarządca przymusowy podejmuje czynności zwykłego zarządu samodzielnie. W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest uchwała właścicieli lokali, a w razie jej braku – zgoda sądu.”;

- 17) w art. 29:

- a) w ust. 1 skreśla się wyrazy: „lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,

- b) w ust. 1b:

- skreśla się wyrazy „lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,

- po wyrazach „przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej” dodaje się wyrazy „oraz prowadzić rejestr protokołów uchwał wspólnoty oraz rejestr zawartych przez nią umów”,

- c) w ust. 1c skreśla się wyrazy: „ lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,

- d) w ust. 1e skreśla się wyrazy: „lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,

- e) w ust. 2 skreśla się wyrazy: „lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,

- f) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Prawo kontroli działalności zarządu przysługuje każdemu właścicielowi lokalu. W tym celu ma, także z udziałem upoważnionej przez siebie osoby, prawo wglądu w dokumenty oraz żądania od zarządu informacji dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną.”;

- 18) w art. 30:

- a) w ust. 1:

- we wstępie do wyliczenia skreśla się wyrazy: „lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,
  - pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:
    - „2) składać na piśmie właścicielom lokali roczne sprawozdanie obejmujące część finansową oraz opis działalności zarządu;
    - 3) przeprowadzić zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż do końca kwietnia każdego roku.”,
  - b) w ust. 1a skreśla się wyrazy „lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,
  - c) w ust. 2:
    - w pkt 2 skreśla się wyrazy „lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,
    - pkt 3 otrzymuje brzmienie:
      - „3) przyjęcie sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia mu absolutorium.”;
- 19) art. 31 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 31. 1. Zebrania ogółu właścicieli lokali:
- 1) mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd;
  - 2) są zwoływane przez zarząd na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, w terminie 3 tygodni od dnia złożenia tego wniosku.
2. W razie niezwołania zebrania ogółu właścicieli w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, uprawnienie do zwołania takiego zebrania przysługuje wskazanemu we wniosku przedstawicielowi wnioskodawców.”;
- 20) w art. 32:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1. O zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie lub drogą elektroniczną przynajmniej na 2 tygodnie przed terminem tego zebrania.”,
  - b) w ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
    - „W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad, z uwzględnieniem projektów uchwał zgłoszonych przez właścicieli lokali w trybie art. 31 ust. 1 pkt 2.”;

21) uchyla się art. 33;

22) dodaje się art. 33a w brzmieniu:

„Art. 33a. 1. Wspólnota mieszkaniowa pełni funkcję zarządcy wyodrębnionego garażu wielostanowiskowego wchodzącego w skład nieruchomości, o ile jego współwłaściciele nie określili w drodze umowy innego sposobu zarządu lub nie wybrali zarządcy spośród własnego grona, a także gdy nie został ustanowiony zarząd sądowy.

2. Zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej kieruje sprawami wyodrębnionego garażu oraz reprezentuje jego współwłaścicieli na zewnątrz.

3. Na pokrycie kosztów zarządu wyodrębnionym garażem jego współwłaściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

4. Za zobowiązania dotyczące wyodrębnionego garażu odpowiadają jego współwłaściciele stosownie do posiadanych udziałów.

5. Do uchwał współwłaścicieli stosuje się odpowiednio art. 22 ust. 2 i 3, art. 23 oraz art. 25.

6. Do zarządu garażem wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio art. 29 oraz art. 30.”.

**Art. 2.** W przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku zamieszkania zbiorowego wybudowanym na podstawie pozwolenia na budowę wydanego na wniosek złożony przed dniem 31 grudnia 2025 r., przepisu art. 2a ustawy zmienianej w art. 1 oraz nie stosuje się.

**Art. 3.** Przepisy art. 6 ust. 3 i 4 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się również do roszczeń, których źródłem są umowy zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 4.** Odwołanie zarządcy, któremu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy powierzono zarząd nieruchomością wspólną w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, następuje na zasadach dotychczasowych.

**Art. 5.** Do egzekucji roszczeń wynikających z zobowiązań wspólnoty mieszkaniowej wszczętej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 17 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 6.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.