

## 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, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 39) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) po ust. 1a dodaje się ust. 1aa i ust. 1ab w brzmieniu:

„1aa. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu znajdującego się w budynku zamieszkania zbiorowego może nastąpić wyłącznie:

1) zgodnie z zasadami określonymi na podstawie ust. 1ab oraz

2) gdy lokal ten spełnia wymagania dla lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego znajdującego się w budynku mieszkalnym lub usługowym nie będącym budynkiem zamieszkania zbiorowego określone w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673 i 1847).

1ab. Rada gminy w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego może określić zasady ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu w budynku zamieszkania zbiorowego na terenie gminy lub jej części.”,

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

„1ba. Przepisu ust. 1aa nie stosuje się do budynków zamieszkania zbiorowego istniejących przed dniem 1 stycznia 2027 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.”;

2) 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, oraz elementy konstrukcyjne balkonów, loggii i tarasów.”;

3) art. 6 otrzymuje brzmienie:

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

2. Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną posiadającą zdolność prawną i własny majątek, w skład którego wchodzi prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

3. Wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do dochodzenia we własnym imieniu roszczeń związanych z nieruchomością wspólną z tytułu rękojmi.

4. W przypadku, gdy źródłem roszczeń, o których mowa w ust. 3, jest umowa, której wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną, wspólnocie przysługuje roszczenie o usunięcie wady. Przepisy o rękojmi stosuje się odpowiednio.”;

4) w art. 8 uchyla się ust. 2;

5) w art. 12 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Uchwała właścicieli lokali może po przedstawieniu kalkulacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.”;

6) w art. 14 w pkt 5 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.”;

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

„1. Właściciele lokali do dnia 10 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.”;

8) 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.”;

9) art. 18 i 19 otrzymują brzmienie:

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

Art. 19. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.”;

10) w art. 20 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli zarządzania nieruchomością wspólną nie powierzono zgodnie z art. 18, właściciele lokali podejmują uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu składającego się z osób fizycznych.”;

11) w art. 21:

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

„1a. Jeżeli zarząd jest kilkuosobowy, jego członkowie są zobowiązani do współdziałania ze sobą oraz do kolegialnego podejmowania decyzji.”.

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składa większość członków zarządu.”;

12) w art. 22:

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

„1a. Przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć prowadzenie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją nieruchomości wspólnej i utrzymywaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej przeznaczenia.”,

b) w ust. 3:

– w pkt 10 skreśla się wyrazy: „ , 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.”;

13) w art. 23:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Uchwały podejmowane na zebraniu zapadają bezwzględną większością głosów ogółu właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.”,

b) po ust. 2b dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

„2c. Uchwały podjęte z udziałem głosów oddanych w drodze indywidualnego zbierania głosów zapadają zwykłą większością głosów właścicieli lokali biorących

udział w głosowaniu, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Termin na oddanie głosu nie może być krótszy niż 2 tygodnie i dłuższy niż 2 miesiące.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

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

14) art. 24 otrzymuje brzmienie:

„Art. 24. 1. W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca 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.”;

15) w art. 25:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia o treści uchwały właściciel lokalu może zaskarżyć tę uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, naruszenia przez nią zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia w inny sposób interesu prawnego tego właściciela.”,

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: „, , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,

b) ust. 1b otrzymuje brzmienie:

„1b. Zarząd lub zarządca jest obowiązany sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przechowywać dokumentację techniczną budynku, prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prowadzić księgę protokołów uchwał wspólnoty.”,

- c) w ust. 1c skreśla się wyrazy: „, , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,
- d) w ust. 1e skreśla się wyrazy: „, , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,
- e) w ust. 2 skreśla się wyrazy: „, , 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 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: „, , 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) zwoływać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż do końca kwietnia każdego roku.”,
- b) w ust. 1a skreśla się wyrazy „, , któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,”,
- c) w ust. 2:
  - w pkt 2 skreśla się wyrazy „, , 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 lub zarządcę;
- 2) są zwoływane przez zarząd lub zarządcę 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, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, przedstawicielowi wnioskodawców.”;

20) w art. 32:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. O zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca 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) art. 33 otrzymuje brzmienie:

„Art. 33. W razie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18, w braku odmiennych postanowień umowy, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy.”;

**Art. 2.** 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. 3.** 1. Do umów określających sposób zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności powierzających zarząd osobie fizycznej albo prawnej, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do zmiany umów, o których mowa w ust. 1, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym ustawą.

**Art. 4.** 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. 5.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM  
Mariusz Gorzowski  
Dyrektor Departamentu Prawno-Legislacyjnego  
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii  
podpisano elektronicznie/