

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 18 marca 1983 r.

w sprawie wyodrębniania własności lokali w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych.

Na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. W domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych może być ustanowiona odrębna własność poszczególnych samodzielnych lokali mieszkalnych.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do domów:

- 1) położonych na terenie przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na realizację zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego lub na cele inne niż mieszkalne,
 - 2) nie pozostających w zarządzie właścicieli lub lokalnych zrzeszeń właścicieli i zarządców domów.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego może nastąpić, jeżeli:

- 1) jest to lokal samodzielny,
- 2) jego powierzchnia użytkowa nie przekracza 110 m², a w razie wykorzystywania części lokalu na wykonywanie pracy zawodowej przez właściciela — 140 m², albo też gdy lokal w domu wybudowanym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55) ma większą powierzchnię użytkową, lecz obejmuje nie więcej niż 5 izb.

4. Ograniczeń, o których mowa w ust. 3 pkt 2, nie stosuje się do lokali w budynkach wpisanych do rejestru zabytków, jeżeli zgodnie z opinią wojewódzkiego konserwatora zabytków przebudowa lokalu nie jest dopuszczalna z powodu zabytkowego charakteru budynku.

5. Lokal użytkowy może stanowić część składową lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, jeżeli znajduje się w tym samym domu i jest przeznaczony do wykonywania zawodu przez właściciela. W takim wypadku lokal użytkowy nie bierze się pod uwagę przy ustalaniu powierzchni użytkowej oraz liczby izb w lokalu mieszkalnym.

§ 2. 1. W domu wybudowanym przed dniem wejścia w życie rozporządzenia wyodrębnienie własności lokali

mieszkalnych może nastąpić tylko na rzecz najemców zajmujących te lokale, właściciela domu oraz pełnoletnich dzieci i rodziców właściciela.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz najemcy części lokalu wymaga zgody pozostałych najemców tego lokalu.

3. W domu wybudowanym po dniu 1 stycznia 1983 r. przez zespoły osób fizycznych zorganizowane na podstawie umowy cywilnoprawnej, zarejestrowanej w terenowym organie administracji państwowej, następuje wyodrębnienie własności wszystkich lokali na rzecz tych osób.

§ 3. 1. Do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest niezbędne zaświadczenie terenowego organu administracji państwowej stwierdzające, że lokal odpowiada warunkom, o których mowa w § 1 ust. 3.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz osoby nie będącej współwłaścicielem danej nieruchomości wymaga jednoczesnego przeniesienia na tę osobę własności lokalu i udziału we współwłasności części domu i urządzeń, które nie służą do jej wyłącznego użytku, i odpowiedniej części gruntu, na którym znajduje się dom, oraz gruntu związanego z korzystaniem z tego domu.

3. Udział właściciela lokalu we współwłasności o której mowa w ust. 2, stanowi część ułamkową odpowiadającą stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej domu.

§ 4. Strony mogą określić w umowie wzajemne obowiązki wynikające ze współwłasności nieruchomości oraz odrębnej własności lokalu. W razie braku umowy stosuje się przepisy § 5—7.

§ 5. 1. Do obowiązków zarządcy domu należy utrzymanie w należytych stanie pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do ogólnego użytku i otoczenia domu oraz dokonywanie w miarę potrzeby remontów bieżących i kapitalnych.

2. Zarządca domu dokonuje w lokalach stanowiących odrębne nieruchomości:

- 1) napraw i wymiany:
 - a) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - b) przewodów (rur) instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z zaworami przelotowymi na rurociągach,
 - c) przewodów gazowych doprowadzających gaz do odbiorników wraz z armaturą na tych przewodach,
 - d) przewodów instalacji elektrycznej, z wyłączeniem gniazd wtyczkowych i przełączników,
- 2) usuwania uszkodzeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków zarządcy,
- 3) wymiany zużytej stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg i posadzek, jeżeli jest ona dokonywana również w innych lokalach w ramach remontu kapitalnego domu.

§ 6. 1. Właściciele lokali ponoszą:

- 1) opłaty za ogrzewanie lokalu, dostarczanie ciepłej wody, za korzystanie z dźwigów i ze zbiorczej anteny,
- 2) koszty odnawiania lokalu, napraw ścian, podłóg, sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej, dokonania ulep-

szeń lokalu ponad istniejący standard oraz napraw i wymiany elementów wyposażenia lokalu, z wyjątkiem elementów, których naprawa lub wymiana należy do obowiązków zarządcy domu.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, są wnoszone do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc ubiegły.

§ 7. 1. Właściciele lokali uczestniczą w kosztach eksploatacji oraz remontów bieżących i kapitalnych budynku, a, w szczególności w kosztach robót, o których mowa w § 5, w wysokości odpowiadającej ich udziałom we współwłasności domu.

2. Rozliczenie kosztów, o których mowa w ust. 1, następuje w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku za rok ubiegły, na podstawie rachunków przedstawionych przez zarządcę domu. Właściciele lokali mogą wносить zaliczkowo na pokrycie tych kosztów opłaty w wysokości i w terminach ustalonych w umowie.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: w z. J. Obodowski