



Pan Marcin Puchalik
ul. Czereśniowa 9 - Zaborze
43-520 Chybie

Dotyczy: Zgłoszonej interpelacji do Wójta Gminy Chybie w dniu 30.01.2019r. w sprawie możliwości zbycia mieszkań komunalnych przy ul. Miarki 7 w Zaborzu.

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie j/w, Wójt Gminy CHYBIE informuje co następuje:

1. Podstawowe dane techniczne dla nieruchomości ZSP, Zaborze, ul. Miarki 7:

- Położenie: Działki nr 197/5; 202/20, obręb 0004 Zaborze, o łącznej powierzchni 1.3804 ha.
- Nieruchomość jest zabudowana budynkiem Zespołu Szkolno Przedszkolnego (ZSP) w rozbudowie i przebudowie, pow. zab. 1072.0 m², oraz budynkiem mieszkalnym, ul. Miarki 5 o pow. zabudowy 122 m².
- Własność – Gmina Chybie, działka nr 197/5 - KW: BB1C/00023614/2
działka nr 202/20- KW: BB1C/00063290/6
- Media na działkach– zasilanie energetyczne, instalacja gazowa, teletechniczna, kanalizacja lokalna (kanalizacja sieciowa w okresie realizacji).
- Zjazdy z drogi publicznej, ul. Miarki na nieruchomość w dwóch miejscach, z tego jeden zjazd, od strony budynku przy ul. Miarki 5 służy lokalom mieszkalnym nad segmentem przedszkola przy ul. Miarki 7.

2. Opis położenia nieruchomości i przeznaczenie w mpzp :

Nieruchomość będąca przedmiotem opiniowania, położona jest w centrum miejscowości Zaborze, jest zagospodarowana budynkiem ZSP w rozbudowie i przebudowie oraz mieszkalnym, od północy zagospodarowana boiskiem wielofunkcyjnym, od strony zachodniej miasteczkiem ruchu rowerowego, od południa siłownią zewnętrzną, a od strony wschodniej przylega do drogi gminnej, ul. Miarki.

Nieruchomość ta objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie, przyjętym uchwałą nr XVIII/125/2012 z dnia 3 lipca 2012 r. i położona jest na terenie oznaczonym **DIU – tereny zabudowy usługowej**.

3. Opis położenia lokali mieszkalnych przy ul. Miarki 7 w Zaborzu.

Przedmiotowe lokale mieszkalne (3 szt.) położone są w budynku ZSP, w segmencie przedszkola, na 1 piętrze. Dostęp do nich zapewniony jest poprzez odrębne wejście zewnętrzną klatką schodową. Wymienione lokale przylegają do siebie i zajmują 100 %



IDN.0003.2.2019

Chybie, dnia 12.02.2019

powierzchni użytkowej 1 piętra segmentu przedszkola. Lokale składają się z następujących pomieszczeń :

7/1-4 pokoje, kuchnia, łazienka, p-pokój, o pow. mieszk. 55,22 m²; użytkowej 74,24 m²-zameldowane 2 osoby.

7/2- 3 pokoje, kuchnia, łazienka, p-pokój o pow. mieszk. 48,37 m²; użytkowej 75,66 m²-zameldowane 4 osoby.

7/3- 3 pokoje, kuchnia, łazienka, p-pokój o pow. mieszk. 49,16 m²; użytkowej 72,95 m²-zameldowane 3 osoby.

4. Wyposażenie lokali mieszkalnych.

Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, c.o. gazowa, teletechniczna, domofon.

Najemcy posiadają odrębne umowy z dostawcami na dostawę następujących mediów: energii elektrycznej, gazu przewodowego, wody zimnej.

Lokale są wyposażone w indywidualne instalacje centralnego ogrzewania (w każdym lokalu osobno), zasilane kotłami gazowymi.

5. Ważniejsze nakłady z budżetu Gminy poniesione na segmencie przedszkola oraz bezpośrednio na lokalach mieszkalnych 7/1;7/2;7/3.

- termomodernizacja budynku w zakresie stropodachu niewentylowanego (termoizolacja, kominy ponad dachem, obróbki blacharskie, pokrycie wielowarstwowe w systemie pap termozgrzewalnych) oraz części ścian zewnętrznych,
- wymiana stolarki otworowej okiennej i drzwiowej zewnętrznej,
- wykonanie etażowych, kompletnych instalacji centralnego ogrzewania (w każdym mieszkaniu oddzielne), wraz z kotłami gazowymi c.o. oraz uruchomieniem eksploatacyjnym a także bieżącym utrzymaniem ich sprawności eksploatacyjnej, z wymianą zużytych elementów włącznie. Do tego dochodzi obowiązkowe coroczne badanie szczelności instalacji gazowej.
- wymiana wewnętrznych instalacji elektrycznych we wszystkich lokalach wraz z liniami wlv do nich.
- Wymiana instalacji elektrycznej klatki schodowej prowadzącej do mieszkań.
- Dostawa oraz montaż instalacji domofonowej do trzech mieszkań.
- Renowacja powłok malarskich otwartej klatki schodowej.
- Remont biegu schodowego- zewnętrznego.

6. Zasady wyodrębnienia lokali celem ustanowienia ich odrębnej własności.

W/w kwestię reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz. U. z 2018 poz. 716 ze zm. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, „**jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.**” W istniejącej sytuacji można stwierdzić, że istnieje możliwość wydzielenia samodzielnych lokali przy ul. Miarki 7 (nad przedszkolem), lecz bez komórki lokatorskiej i piwnicy z powodu ich braku.

Należy pamiętać, że ewentualne wydzielenie lokali, o którym mowa wyżej będzie się wiązać z ich wyodrębnieniem z majątku będącego w trwałym zarządzie ZSP Zaborze, wpisanego w księgę wieczystą nieruchomości. Ponadto oprócz lokali, wyodrębnieniu w podobnych



Urząd Gminy w Chybiu

www.chybie.pl

43-520 Chybie
ul. Bielska 78
woj. śląskie

tel. (33) 856 10 96
fax (33) 854 50 55
e-mail: sekretariat@chybie.pl

IDN.0003.2.2019

Chybie, dnia 12.02.2019

sytuacjach podlega należna część gruntu (działki) na której są położone lokale, a także dostęp, dojeżdżenie i dojazd z drogi publicznej, w tym przypadku ul. Miarki. Przy okazji należy rozważyć rzeczywiste potrzeby ZSP Zaborze co do niezbędnej powierzchni dydaktycznej a przede wszystkim obecnego oddziału przedszkolnego przy obecnym dużym deficycie miejsc dla dzieci na terenie naszej Gminy. Ewentualne wydzielenie mienia do zbycia wiąże się nadto z koniecznością wcześniejszego opiniowania przez właściwą komisję Rady Gminy a docelowo podjęciem uchwały o zamiarze zbycia nieruchomości (w tym przypadku wyodrębnionych lokali, z przynależną ułamkową częścią gruntu oraz dojeżdżeniem i dojazdem z drogi publicznej).

Odrębna własność lokalu oznacza, że dany lokal może stanowić stanowiąc odrębny od gruntu i budynku przedmiot własności. Ustanowienie odrębnej własności lokali może mieć miejsce zarówno w budynkach stojących na gruncie stanowiącym własność właścicieli tych budynków, jak i w budynkach stojących na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu dla swej ważności zawierana jest w formie aktu notarialnego w obecności notariusza, a jej prawne skutki uzależnione są od dokonania wpisów w księdze wieczystej.

Taka umowa zawierana w kancelarii notarialnej zawierać powinna: rodzaj, położenie (miejscowość, ulica ale też i kondygnacja) i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, jak choćby komórka lokatorska czy piwnica, wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, a także sposób zarządu nieruchomością wspólną, w przypadku rezygnacji z formy ustawowej.

Celem prawidłowego wyodrębnienia lokali konieczne jest przygotowanie dokumentacji budowlanej określającej w sposób pełny ich parametry (kartoteki lokali) uzyskanie ze Starostwa Powiatowego w Cieszynie zaświadczenia o samodzielności lokali.

Podstawowe dokumenty niezbędne do dokonania czynności w kancelarii notarialnej do wyodrębnienia lokalu to wypis z rejestru lokali oraz zaświadczenie o samodzielności lokali, niezbędny jest też rzut kondygnacji, na której znajduje się lokal. Notariusz też może żądać wyciągu i wypisu z mapy ewidencyjnej dla gruntu i budynku, na którym znajduje się obiekt ZSP Zaborze, z którego może być wyodrębniany lokal, czy też zaświadczenie o nadaniu numerów porządkowych dla tych lokali. Umowne ustanowienie odrębnej własności lokali wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów sporządzenia aktu notarialnego, zależnych od wartości przedmiotu umowy.

7.Mieszkaniowy zasób Gminy Chybie.

Kwestie związane z mieszkaniowym zasobem gminy reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 195/2016, poz. 1610).

Na w/w podstawie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań gminy. Gmina powinna zapewnić lokale mieszkalne (tzw. komunalne), socjalne, zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe rodzin, zwłaszcza o niskich dochodach. Gmina może również wydzielić lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Do realizacji tych postulatów wykorzystuje tzw. mieszkaniowy zasób gminy. Jest nim ta część nieruchomości na terenie gminy, której



Urząd Gminy w Chybie

www.chybie.pl

43-520 Chybie
ul. Bielska 78
woj. śląskie

tel. (33) 856 10 96
fax (33) 854 50 55
e-mail: sekretariat@chybie.pl

IDN.0003.2.2019

Chybie, dnia 12.02.2019

właścicielem jest sama gmina, komunalne osoby prawne lub spółki prawa handlowego utworzone z udziałem gminy (z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego).

Zgodnie z tym gmina winna rozwijać –powiększać zasób mieszkań z uwagi na ciągłe duże zapotrzebowanie mieszkańców- rodzin a nie ograniczać zasobu, czyli zbywać lokali ograniczając swój zasób, przecząc idei obowiązującej ustawy.

W chwili obecnej, przy braku dostatecznej ilości lokali komunalnych (32 lokale mieszkalne, 7 socjalnych) nie mamy nawet możliwości dokonać koniecznych zamian dla osób wymagających większego metrażu i odwrotnie.

W związku z powyższym, możliwość przeznaczenia do sprzedaży lokali użytkowanych przez mieszkańców na ich rzecz, należałoby uznać za nieuzasadnione uszczuplanie gminnego zasobu nieruchomości.

8. Obowiązki właścicieli po zakupie mieszkań.

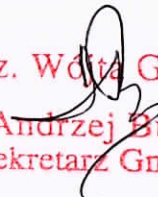
Kwestie te reguluje ustawa przywołana w pkt. 6, (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Ustawa ta określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. W zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

W szczególności nowi właściciele ponoszą pełne koszty remontu, bieżącego utrzymania w obszarze powierzchni i kubatury wyodrębnionych lokali w zakresie budowlanym (stolarstwo okienne, drzwiowe, ściany, podłogi, posadzki, powłoki i okładziny ścienne) wraz z przeglądami technicznej sprawności oraz instalacyjnym (instalacja elektryczna lokali i klatki schodowej, domofonowa, gazowa wraz z urządzeniami (kotły c.o.; kuchnie gazowe), centralnego ogrzewania (naprawa lub wymiana kotłów c.o., grzejników, pozostałej armatury), wodociągowa i kanalizacyjna wraz z utrzymaniem i naprawą lub wymianą zlewozmywaków, umywalk, wanien kąpielowych, kabin natryskowych, baterii, syfonów, zaworów, wc.

Nowi właściciele ponadto biorą udział, wg ustalonej odrębnie części, w kosztach wymiany, remontu oraz bieżącego utrzymania elementów konstrukcyjnych budynku (dachu ze wszystkimi jego elementami (pokrycie, kominy ponad dachem), ścian, w tym elewacji oraz ponoszą udział w kosztach utrzymania dojścia i dojazdu. Nowi właściciele odpowiadają za obowiązkowe przeglądy roczne- gazowe i kominiarskie. Są także płatnikami podatku od nieruchomości.

Otrzymują :

- Adresat,
- a/a.
- Do wiadomości :
Rada Gminy Chybie

w z. Wójt Gminy

Andrzej Bura
Sekretarz Gminy