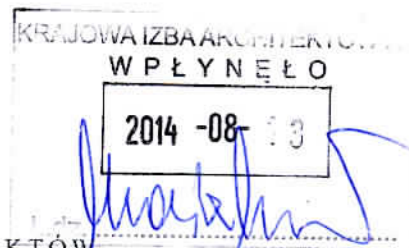




IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA RADA IZBY



Kraków, 10.08.2014 r.

L. dz. 755/MpORIA /2014

arch. Ryszard Gruda
Prezes Izby Architektów RP
Warszawa, ul. Stawki 2a

Dotyczy: pisma Krajowej Rady Notarialnej L.dz. 06/35/14 z dnia 17.07.2014 r. w sprawie procedury wydawania zaświadczeń stwierdzających samodzielność lokali mieszkalnych.

Do Rady MpOIA wpłynęło pismo Krajowej Rady Notarialnej L.dz. 06/35/14 z dnia 17.07.2014 r. w sprawie procedury sporządzania zaświadczeń wydawanych na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. **Pismo KRN stanowi kontynuację korespondencji prowadzonej przez Radę MpOIA w sprawie niepokojącego zjawiska, jakim jest nieformalne przekształcanie budynków jednorodzinnych w wielorodzinne przy wykorzystaniu wydawanych przez Starostów zaświadczeń stwierdzających samodzielność lokali mieszkalnych. Zachodząca wówczas nielegalna zmiana sposobu użytkowania odbywa się często w sposób nie respektujący przepisów techniczno-budowlanych oraz z pominięciem ustaleń planistycznych. Stan ten stwarza zagrożenie dla życia i mienia mieszkańców często nieświadomych sytuacji, w której się znaleźli. Może prowadzić również do powstawania lokali mieszkalnych nie spełniających warunków użytkowych.**

Analizowanie tego problemu przez Radę MpOIA zainicjowane zostało pismem Urzędu Miasta Krakowa opisującym przypadki projektowania budynków jednorodzinnych o dużej kubaturze, w których wydzielanych jest później wiele lokali mieszkalnych (na podstawie zaświadczeń stwierdzających ich samodzielność) a obowiązujące przepisy nie pozwalają na przeciwdziałanie tego typu inicjatywom, gdyż wydzielanie lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie ustawy o własności lokali, nie zaś w oparciu o przepisy prawa budowlanego.

Rada MpOIA dążąc do rozpoznania skali problemu zwróciła się do wszystkich starostw województwa małopolskiego - z pytaniem „czy wydanie zaświadczenia stwierdzającego spełnienie wymagań, o których mowa w art. 2. ust. 2. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – następuje po sprawdzeniu czy budynek jest jednorodzinny czy wielorodzinny, w oparciu o prowadzone przez organ ewidencje, rejestry bądź inne dane znajdujące się w posiadaniu organu, o czym mowa w art. 218 K.p.a.?”

Analiza informacji przekazanych przez Starostwa ujawniła rozbieżność stosowanych interpretacji, ich źródłem zdaniem Starostw są niejednoznaczne przepisy prawa.

Urzędy Starostw zwróciły przede wszystkim uwagę, że:

- nie ma prawnej przesłanki do sprawdzania czy budynek jest jednorodzinny czy wielorodzinny.
- przepis ustawy dotyczący formy graficznej załącznika winien być doprecyzowany.
- przepisy nie określają, kto powinien sporządzić inwentaryzację budynku
- ustawodawca nie określił wprost, jakie dokumenty są wymagane do wydania omawianego zaświadczenia
- organ w terminie 7 dni nie ma możliwości przeprowadzania dodatkowych postępowań wyjaśniających



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA RADA IZBY

Z uwagi na wagę sprawy - Rada MpOIA zorganizowała spotkanie z udziałem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, Powiatowej Straży Pożarnej oraz Izby Notarialnej w Krakowie celem omówienia możliwości rozwiązania problemu. **Zaproszenie Izby Notarialnej to konsekwencja udziału notariuszy w końcowej fazie procedury**, bowiem inwestorzy po uzyskaniu zaświadczenia od Starosty - zwracają się do notariuszy o akt ustanawiający odrębną własność lokalu i a następnie lokale są sprzedawane. Nabywcy takich „lokali mieszkalnych” najczęściej nie mają świadomości ich wadliwości (np. nie spełnienia wymagań przepisów techniczno-budowlanych oraz lokalnych ustaleń planistycznych). Efektem spotkania była konkluzja, że obowiązujące przepisy są niejednoznaczne oraz niekompletne i winny być zmienione.

Po rozważeniu całości zagadnienia Rada MpOIA opracowała postulaty legislacyjne, które zostały przekazane Wojewodzie z prośbą o przesłanie do Ministerstwa oraz GUNB-u, celem zainicjowania zmian w przepisach prawa.

Równoległe z przekazywaniem postulatów legislacyjnych MpOIA za pośrednictwem Wojewody do Ministerstwa, Izba Notarialna w Krakowie przekazała informację o wadliwości procedury wydawana zaświadczeń - do Krajowej Rady Notarialnej.

Krajowa Rada Notarialna zwróciła się do Rady MpOIA pismem L.dz. 06/35/14 z dnia 17.07.2014 r. informującym o odbytym 11 lipca 2014 r. spotkaniu w Ministerstwie, podczas którego przedstawiciele Ministerstwa potwierdzili, iż widzą wady obecnej procedury wydawania zaświadczeń stwierdzających samodzielność lokali mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, co wykorzystywane jest do działań mających na celu obejście prawa. Ponieważ podczas spotkania określone zostało, iż istnieje potrzeba dokonania zmian legislacyjnych i Ministerstwo jest w tej sprawie otwarte na propozycje nowych rozwiązań, **Krajowa Rada Notarialna zwróciła się do Rady MpOIA z prośbą o przedstawienie propozycji zmian regulacji prawnych, które wykluczyłyby obecną praktykę.**

Zgodnie z przyjętymi zasadami w Izbie Architektów - Rada MpOIA nie powinna przekazywać postulatów legislacyjnych bezpośrednio do Krajowej Rady Notarialnej, **prosimy o ich przesłanie za pośrednictwem Krajowej Rady Izby Architektów. Postulaty legislacyjne Rady MpOIA zawarte są w załączniku do niniejszego pisma.**

Z poważaniem

arch. Marek Tarko

Przewodniczący Rady

Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów

Otrzymują:

1. Adresat (pismo + załącznik z postulatami legislacyjnymi Rady MpOIA)
2. A/a

Postulaty legislacyjne Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów

Załącznik do pisma L. dz. 755/MpORIA /2014

Przeprowadzona analiza stosowanych w urzędach procedur wydawania zaświadczeń stwierdzających samodzielność lokali mieszkalnych wskazuje, że:

- Starostowie mają tylko 7 dni na wydanie zaświadczenia i często w tak krótkim czasie nie jest możliwe dokładne sprawdzenie przez urzędników czy budynek jest jednorodzinny czy wielorodzinny (np. w Starostwach brakuje danych dot. budynków wybudowanych w latach 80-tych ubiegłego wieku i wcześniejszych).
Postulat legislacyjny: obowiązkiem wnioskodawcy winno być dołączenie do wniosku dokumentu potwierdzającego funkcje budynku (np. decyzji o pozwoleniu na budowę).
- Przepisy nie ustalają kto może sporządzać inwentaryzację budynku w razie braku dokumentacji technicznej oraz kto jest uprawniony do zaznaczania lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Inwentaryzację często sporządzają osoby nie mające uprawnień budowlanych, izby samorządu zawodowego nie mogą kontrolować prawidłowości takich działań.
Postulat legislacyjny: inwentaryzację budynku z zaznaczeniami lokali sporządzać powinna wyłącznie osoba wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego architektów lub inżynierów budownictwa.
- Wydawanie decyzji na budowę budynków jednorodzinnych następuje w oparciu o prawo budowlane zawierające definicję budynku jednorodzinnego (definicja zmieniała się w czasie) natomiast zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych wydawane są na podstawie ustawy o własności lokali, która nie odwołuje się do przepisów prawa budowlanego.
Postulat legislacyjny: ustawa o własności lokali winna respektować definicje budynku jednorodzinnego wprowadzane do kolejnych ustaw kształtujących prawo budowlane.

Proponujemy nowelizację ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez dodanie do art. 2 - punktu 2a oraz punktu 7 i 8 proponowane zmiany oznaczono pogrubioną większą czcionką

Art. 2. 1. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej "lokalami", mogą stanowić odrębne nieruchomości.

2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

2a Jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę zatwierdzała w budynku jednorodzinym - lokale mieszkalne albo jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, to w takim budynku nie można wydzielić większej liczby lokali, niż zostało zatwierdzonych. Wydzielenie większej liczby lokali może nastąpić po dokonaniu formalnej zmiany sposobu użytkowania takiego budynku.

3. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

5. Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

6. W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.

7. Zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, może dokonać wyłącznie osoba wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego architektów lub inżynierów budownictwa

8. Do wniosku o wydanie zaświadczenia stwierdzającego samodzielność lokalu mieszkalnego, wnioskodawca winien dołączyć dokument potwierdzający czy budynek, w którym lokal się znajduje - jest jednorodzinny czy wielorodzinny.

Rada MpOIA