

Stwierdzenie samodzielności lokali i ujawnienie w ewidencji gruntów i budynków

Budynek, jak każda nieruchomość, może być przedmiotem własności lub współwłasności. Przedmiotem odrębnej własności może być również samodzielny lokal w budynku. Kwestię tą regulują przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 532), zgodnie z którą samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. W niniejszym artykule opisujemy, co należy zrobić aby lokal mógł stać się odrębną nieruchomością.

Na przykład, nowo powstały budynek mieszkalny wielorodzinny lub usługowy, w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie stanowi własność inwestora lub dewelopera. Chcąc sprzedać poszczególne mieszkania lub lokale usługowe dotychczasowy właściciel budynku powinien dopełnić określonych formalności zmierzających do stwierdzenia samodzielności lokali i ujawnieniu lokali w ewidencji gruntów i budynków. Są to czynności niezbędne do ustanowienia odrębnej własności każdego lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę.

Stwierdzenie samodzielności lokali

W rozumieniu przepisów przywołanej na wstępie ustawy o własności lokali – **samodzielnym lokalem mieszkalnym** 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. Wyciąg z przepisów ustawy

dotyczących samodzielności lokali zamieszczamy pod artykułem. Wymagania, których spełnienie jest niezbędne do stwierdzenia samodzielności lokali określają przepisy art. 2 ust. 1a-2 ustawy. Spełnienie tych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia, przy czym w miastach na prawach powiatu organem właściwym do wydania takiego zaświadczenia jest prezydent miasta.

W celu uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, do właściwego organu należy złożyć odpowiedni wniosek. Jeżeli lokali jest wiele, to w odniesieniu do każdego należy złożyć osobny wniosek. Do każdego wniosku należy dołączyć 2 egzemplarze inwentaryzacji lokalu, sporządzonej przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia i uzgodnionej z właścicielem budynku oraz dowód zapłaty opłaty skarbowej. Szczegółowe wymagania dotyczące inwentaryzacji opisane są w kolejnym rozdziale. Wysokość opłaty skarbowej za wydanie zaświadczenia wynosi 17 zł. Składając kilka wniosków jednocześnie, opłatę skarbową zwykle można pomnożyć razy liczbę wniosków i wnieść dokonując jednego przelewu na konto organu wydającego zaświadczenie.

Warto uzyskać po dwa egzemplarze zaświadczeń do każdego lokalu, ponieważ jeden egzemplarz jest potrzebny do ujawnienia lokali w ewidencji gruntów i budynków a drugi będzie potrzebny u notariusza przy zawieraniu umów ustanowienia odrębnej własności. W przypadku wydania zaświadczeń w jednym egzemplarzu, można wystąpić o wydanie duplikatów. Wówczas duplikaty posłużą do ujawnienia w ewidencji, a oryginały do ustanowienia odrębnej własności.

Inwentaryzacja lokalu

Inwentaryzacja lokalu powinna być wykonana i podpisana przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane, o których mowa w art. 12 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186), czyli osobę mogącą wykonywać

samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Na inwentaryzacji powinien podpisać się również uzgadniający – właściciel budynku.

Inwentaryzacja składa się z rysunku i opisu. Rysunek powinien przede wszystkim zawierać rzut lokalu i pokazywać usytuowanie lokalu na odpowiedniej kondygnacji. W przypadku gdy do lokalu przydzielono pomieszczenie przynależne np. w piwnicy, wówczas w inwentaryzacji należy uwzględnić również rzut i lokalizację takiego pomieszczenia. Opis powinien zawierać w szczególności: numer lokalu, informacje na temat usytuowania lokalu w budynku, określenie powierzchni lokalu oraz powierzchni i funkcji wszystkich pomieszczeń w lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz informacje dotyczące standardu wykończenia i wyposażenia w instalacje. W inwentaryzacji zamieszcza się także oświadczenie, że lokal spełnia wymogi techniczne, jakim powinien odpowiadać lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi lub lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny oraz oświadczenie, że numeracja budynku jest zgodna z ewidencją miejscowości, ulic i adresów danej miejscowości. Wszystkie podawane w inwentaryzacji powierzchnie należy określać zgodnie z obowiązującą normą PN-ISO 9836:1997, pt. „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”

Ujawnienie lokali w ewidencji gruntów i budynków

Po otrzymaniu zaświadczeń o samodzielności lokali można przystąpić do przygotowania wniosku do ewidencji gruntów i budynków o ujawnienie samodzielnych lokali. Wniosek zawiera dane adresowe i oznaczenie geodezyjne nieruchomości oraz numery lokali przewidzianych do ujawnienia. Do wniosku załącza się:

- zaświadczenia o samodzielności lokali wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wydania zaświadczeń,

- wykaz samodzielnych lokali w budynku,
- w przypadku, gdy pomieszczenia przynależne znajdują się na zewnątrz budynku – kopię mapy ewidencyjnej lub zasadniczej zawierającą oznaczenia i granice pomieszczeń przynależnych.

Wykaz samodzielnych lokali, będący arkuszem danych ewidencyjnych lokali samodzielnych w budynku powinien zawierać następujące informacje:

- numer porządkowy budynku, z którym związany jest lokal,
- numer porządkowy lokalu w budynku,
- rodzaj lokalu, z wyróżnieniem lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych,
- liczba izb wchodzących w skład lokalu (patrz niżej wyjaśnienie, co to jest izba),
- liczba i rodzaje pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście do lokalu,
- pole powierzchni użytkowej lokalu,
- pole powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- adres lokalu, na który składają się: miejscowość, ulica, numer porządkowy budynku, z którym to numerem związany jest lokal oraz numer lokalu,
- dane dotyczące pomieszczeń przynależnych do lokalu, określające budynek, w którym znajduje się pomieszczenie przynależne oraz rodzaj pomieszczenia (piwnica, garaż, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, strych, komórka, inne) i jego powierzchnię użytkową,
- informacja, czy lokal jest odrębną własnością, czy też jest częścią składową nieruchomości gruntowej,
- numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu, jeżeli jest on odrębną nieruchomością,
- łączne pole powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych do lokalu,
- łączne pole powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i pomieszczeń

przynależnych do tych lokali.

Izba jest to pomieszczenie w lokalu mieszkalnym, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym w ścianie zewnętrznej budynku (oknem lub oszklonymi drzwiami). Za izby uznaje się nie tylko pokoje, ale także kuchnie spełniające powyższe kryteria. Za izby nie uznaje się – bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia – przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków oraz schowków.

Dopiero po ujawnieniu samodzielnych lokali w ewidencji gruntów i budynków będzie można ustanawiać odrębną własność każdego lokalu i przenosić własność danego lokalu na nabywcę na podstawie odpowiedniej umowy zawieranej w formie aktu notarialnego. Z kolei w celu założenia księgi wieczystej dla danej nieruchomości lokalowej należy złożyć odpowiedni wniosek do właściwego sądu rejonowego prowadzącego księgę wieczyste.

Wyciąg z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 532) dotyczących samodzielności lokali

Art. 2.

1 . Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości.

1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z

pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy.

1b. Przepisu ust. 1a nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.

1c. Odrębną nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Ograniczenie to nie ma zastosowania do budynków, które zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 11 lipca 2003 r.

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.

2 . Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a-2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

3 . 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”.

3 . 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 wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

4 . 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.

W ramach naszych usług przygotowujemy niezbędną dokumentację, składamy wnioski i prowadzimy sprawy opisane w niniejszym artykule dla deweloperów i właścicieli nieruchomości.