

Prezydent Miasta Poznania

Or.II/0003-1-101/11

091111-940

Poznań, 9 listopada 2011 r.

**Szanowny Pan
Przemysław Foligowski
Radny Miasta Poznania**

Odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 21 października 2011 r. interpelację Pana Radnego w sprawie wydania wypisów z kartotek lokali, uprzejmie informuję:

Z wyjaśnień, o które zwróciłem się do Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego w powyższej sprawie wynika, co następuje:

W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się dane dotyczące samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w rozumieniu przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz.U.z 2000 r. nr 80, poz. 903 – tekst jednolity):

- stanowiących części składowe nieruchomości gruntowych,
- stanowiących odrębne nieruchomości – nieruchomości lokalowe.

W pierwszym przypadku dane dotyczące samodzielnych lokali stanowiących części składowe nieruchomości gruntowych, inaczej - samodzielnych lokali niestanowiących odrębnych nieruchomości, ujawnia się w ewidencji gruntów i budynków na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych (właścicieli/władających) zgodnie z § 71 rozporządzenia z 29 marca 2001 r. *w sprawie ewidencji gruntów i budynków* (Dz.U. Nr 38, poz. 454), wyłącznie na podstawie dokumentacji technicznej, tj.:

- zaświadczenia starosty - Prezydenta Miasta Poznania - o samodzielności lokalu, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ww. ustawy,
- rysunków rzutów poziomych poszczególnych kondygnacji budynku z zaznaczonymi granicami lokali i pomieszczeń przynależnych,
- wykazu samodzielnych lokali w budynku,
- kopii mapy ewidencyjnej lub zasadniczej, zawierającej oznaczenia i granice pomieszczeń przynależnych, o ile pomieszczenia te znajdują się na zewnątrz budynku.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

O dokumentach tych jest mowa w art. 2 ust. 5 ww. ustawy oraz w § 18 ust. 2 pkt. 1 Instrukcji G-5 Ewidencja gruntów i budynków – Wytyczne techniczne wprowadzonej 3.11.2003 r. przez Głównego Geodetę Kraju zarządzeniem nr 16, do stosowania przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej przy prowadzeniu ewidencji gruntów i budynków.

Jest to standardowa procedura obowiązująca w przypadku ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków danych o samodzielnych lokalach niestanowiących odrębnych nieruchomości, będących częścią składową nieruchomości gruntowej. W tych sprawach stroną jest właściciel, bądź władający nieruchomością gruntową, któremu następnie na jego wniosek wydawany jest wypis z kartoteki lokali. Dokument ten między innymi stanowi podstawę do sporządzenia w formie aktu notarialnego umowy, dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu.

W drugim przypadku dane dotyczące samodzielnych lokali stanowiących odrębne nieruchomości – nieruchomości lokalowe, wykazuje się na podstawie wpisów do ksiąg wieczystych i aktów notarialnych sporządzonych w związku z wyodrębnieniem tych lokali. Nieruchomości lokalowe mają założoną księgę wieczystą, w której wpisane są prawa z nią związane.

Dane nieruchomości lokalowych podlegają również aktualizacji na wniosek właściwych podmiotów ewidencyjnych (właścicieli/władających).

Zgłoszenia zmian danych dotyczące nieruchomości lokalowych, tzn. samodzielnych lokali stanowiących odrębny przedmiot własności, dotyczą m.in.:

- ujawnienia dwóch lub więcej samodzielnych lokali powstałych na skutek podziału nieruchomości lokalowej,
- ujawnienia nowego samodzielnego lokalu powstałego w wyniku połączenia dwóch lub więcej nieruchomości lokalowych,
- zmiany granic i/lub powierzchni nieruchomości lokalowej,
- powstania samodzielnego lokalu na skutek przebudowy i zaadaptowania części wspólnych budynku, gdy na nieruchomości gruntowej została już ustanowiona odrębna własność lokali.

Powyższe zmiany wiążą się ze zmianą powierzchni użytkowej lokalu/lokalii, łącznej powierzchni lokali w budynku, a to wpływa na wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, które zostały ustalone dla istniejących w budynku nieruchomości lokalowych.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

W takich przypadkach Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego Geopoz wymaga przedłożenia **umowy w postaci aktu notarialnego, dotyczącej ustanowienia nowych wielkości udziałów (nie dotyczy ona potwierdzenia prawa własności do lokali)**, ponieważ zgodnie z § 127 ust. 3 ww. Instrukcji, w budynkach, w których wyodrębnione zostały lokale jako odrębne nieruchomości, zmiany danych dotyczących powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych lokali, mogą być wprowadzone, jeżeli wszyscy zainteresowani dokonają w umowie zawartej w formie aktu notarialnego nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wiąże się to również z § 47 ust. 2 ww. rozporządzenia, z którego wynika, że w celu zapewnienia wewnętrznej spójności operatu ewidencyjnego jednocześnie dokonuje się aktualizacji rzeczowych praw związanych, a takim jest m.in. własność lokalu oraz udział w nieruchomości wspólnej.

Podsumowując stwierdzić należy, że:

- ujawnienie samodzielnych lokali w ewidencji gruntów i budynków lub aktualizacja danych o tych lokalach odbywa się wyłącznie w oparciu o dokumentację techniczną, jeżeli w budynku nie została wyodrębniona nieruchomość lokalowa.
- w celu wprowadzenia zmian danych ewidencyjnych lokali w budynkach, które wpływają na stan prawny (tj. wielkości udziałów) wymagana jest **umowa ustalająca nowe wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej zawarta w formie aktu notarialnego** (nie aktu notarialnego potwierdzającego prawo własności do lokalu).

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl