

**BURMISTRZ MIASTA
CIESZYNA**

ZBM/DE/112/2015



Cieszyn, 14 stycznia 2015 roku

**Pani
Janina Cichomska
Radna Rady Miejskiej
Cieszyna**

W odpowiedzi na zapytanie znak BRM.0003.19.2015 z dnia 8 stycznia 2015 roku w sprawie zmian powierzchni lokali mieszkalnych w wyniku przeprowadzenia inwentaryzacji budynków z mieszkaniowego zasobu gminy Cieszyn, uprzejmie informuję:

Inwentaryzacje budowlano – architektoniczne budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn są wykonywane głównie w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych. Jest to dokumentacja niezbędna do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali w danym budynku, warunku koniecznego przy zbywaniu mieszkań.

W związku z powyższym w pierwszej kolejności wykonywane są inwentaryzacje budynków komunalnych, w których lokale mieszkalne przeznaczono do zbycia zgodnie z uchwałą Nr XXVII/263/08 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2008 roku w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości (...) oraz złożono w nich co najmniej jeden wniosek o sprzedaż lokalu.

Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Cieszyn posiada udziały zostały zinwentaryzowane. Wyjątkiem mogą być nieliczne wspólnoty, w których rozpoczęto sprzedaż określając udział w nieruchomości stosunkiem ilości lokali.

Obowiązujące w umowach najmu powierzchnie lokali, przed wykonaniem inwentaryzacji, były przyjmowane bądź na podstawie dokumentacji technicznej budynku (o ile wynajmujący był w jej posiadaniu) lub na podstawie pomiarów z natury. Powierzchnie te funkcjonowały niejednokrotnie, tak jak Pani Radna słusznie zauważa w swoim zapytaniu, przez kilkadziesiąt lat.

W tym czasie zmianom ulegały zarówno przepisy, w oparciu o które dokonywano pomiarów powierzchni, jak również metody dokonywania pomiarów.

W ocenie rzeczoznawców, którzy posiadają uprawnienia do sporządzania inwentaryzacji budowlano – architektonicznej budynków, najczęstszą przyczyną różnic w powierzchni lokali jest:

- wliczanie lub niewliczanie do powierzchni użytkowej szaf wnękowych (zgodnie z obowiązującymi w momencie sporządzania pomiaru przepisami)
- obliczanie powierzchni w świetle surowych lub wykończonych ścian (zgodnie z obowiązującymi w momencie sporządzania pomiaru przepisami)
- różne obliczanie powierzchni pomieszczeń ze skośnym sufitem (zgodnie z obowiązującymi w momencie sporządzania pomiaru przepisami)
- dokonywanie pomiaru na różnej wysokości: na poziomie podłogi lub na wysokości 1 metra (zgodnie z obowiązującymi w momencie sporządzania pomiaru przepisami)
- błąd osoby dokonującej pierwotnego pomiaru.

Kolejną przyczyną różnic jest dokonywanie przez najemców w trakcie najmu wielu zmian w lokalach, takich jak np. wyburzenie lub budowa ścian działowych czy zabudowa szaf ściennych.

Niewątpliwie również postęp w dziedzinie techniki pomiarowej ma w tym przypadku duże znaczenie. Obecnie pomiarów dokonuje się dalmierzami laserowymi, które mierzą odległość z dokładnością do 1 mm. Pomiarów wykonywanych kilkadziesiąt lat temu za pomocą taśm z różnego typu materiałów mogły być obarczone błędem nawet do kilku centymetrów. Zmiany powierzchni w wyniku wykonanej inwentaryzacji dotyczą zarówno zwiększenia, jak i zmniejszenia powierzchni lokali.

Wykonywane aktualnie inwentaryzacje mają charakter docelowy i nie zakładają się ponownego inwentaryzowania tych samych budynków, chyba że budynek zostanie poddany remontowi lub przebudowie mającej wpływ na zmianę powierzchni znajdujących się w nim lokali.

Z poważaniem

Burmistrz Miasta
Ryszard Macura
Ryszard Macura

Otrzymują:

- 1 x Pani Janina Cichomska
Radna Rady Miejskiej Cieszyna
- 1 x Pan Krzysztof Kasztura
Przewodniczący
Rady Miejskiej Cieszyna
- 1 x OR-I
- 1 x ZBM a/a