



Pan Michał Piechel
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Wrocław, dnia 20.06.2018 r.

WNS-BSL-LM-II.7125.120521.2018.LT

W odpowiedzi na skierowaną do Prezydenta Wrocławia interpelację Pana Radnego w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku przy ul. Dobrzańskiej nr we Wrocławiu, uprzejmie informuję, że Prezydent Wrocławia po zapoznaniu się i omówieniu sprawy, przekazał pismo Pana Radnego do Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości celem udzielenia odpowiedzi.

W budynku przy ul. Dobrzańskiej we Wrocławiu, położonym na działce nr 57 o pow. 748 m², AM-8, obręb: Kozanów znajduje się 5 lokali mieszkalnych oraz pracownia plastyczna. Nieruchomość w 100% stanowi własność Gminy Wrocław.

W trakcie postępowania mającego na celu ustalenie możliwości rozpoczęcia sprzedaży stwierdzono, że najemcom dwóch lokali zostały wypowiedziane umowy najmu z powodu znacznych zadłużeń. Ponadto dwa lokale nie spełniają warunków określonych przepisem art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.716), zgodnie z którymi 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.

Wymagania dla pomieszczeń służących stałemu pobytowi ludzi określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.). Zgodnie z brzmieniem § 92 ust. 1 - mieszkanie, oprócz pomieszczeń mieszkalnych, powinno mieć kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń składowania, miejsce umożliwiające zainstalowanie automatycznej pralki domowej oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej. Stosownie do przepisu § 73 ust. 1 rozporządzenia - w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi poziom podłogi powinien znajdować się powyżej lub być równy poziomowi terenu przy budynku. Ww. kryteria nie są spełnione, albowiem jeden z lokali nie posiada w swoim obrębie pomieszczenia pomocniczego - wc, natomiast drugi znajduje się w suterenie. Ponieważ w budynku dotychczas nie ustanowiono odrębnej własności lokali, Wydział Architektury i Budownictwa odmówił wydania zaświadczenia o samodzielności dla każdego z lokali w budynku, z uwagi na występujące w budynku lokale nie spełniające warunków samodzielności.

Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości
Dział Sprzedaży Lokali Mieszkalnych
ul. Gabrieli Zapolskiej 4; 50-032 Wrocław
tel. +48 717 77 70 30
fax +48 717 77 87 03
bsl@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

Lokal oddany w najem jako pracownia twórcy nie może zostać przeznaczony do sprzedaży z uwagi na przepis § 1 ust. 5 uchwały nr X/182/15 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie określenia zasad wynajmu pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz określenia trybu wyłaniania najemców tych pracowni (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2015 r., poz. 2403).

Jednocześnie wyjaśniam, że obawy mieszkańców co do sprzedaży całego budynku jednej osobie nie znajdują uzasadnienia. Zgodnie z treścią art. 34 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 121 ze zm.) – zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali.

Mając powyższe na względzie, nie istnieją możliwości podjęcia działań zmierzających do zbycia lokali w wymienionej nieruchomości zainteresowanym najemcom, którzy mogą korzystać z zajmowanych lokali na dotychczasowych zasadach.


DYREKTOR WYDZIAŁU
Regina Danek

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Biuro Rady Miejskiej Wrocławia,
3. Kancelaria Prezydenta Wrocławia do l.dz. 120521,
4. Sekretariat Wiceprezydenta Wrocławia Pana Adama Grehla do l.dz. 120521,
5. aa.