

Uzasadnienie
do Zarządzenia Prezydenta Miasta Koszalina
Nr 357/1235/20
z dnia 21 grudnia 2020 r.

Zarząd Budynków Mieszkalnych wystąpił z wnioskiem z dnia 08.12.2020 r. o wyrażenie zgody na przebudowę lokali nr 4, 4A, 5 i 5A położonych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Chełmońskiego 8 - Wyspiańskiego 25, celem ich usamodzielnienia.

Lokal mieszkalny nr 4 o łącznej powierzchni użytkowej 80,19 m² położony na pierwszym piętrze składa się z trzech pokoi, kuchni, spiżarki. Do podanej powierzchni doliczone są pomieszczenia wspólnego użytku z lokalem Nr 4A (łazienka i przedpokój) o powierzchni 16,60 m². Wskazany lokal w chwili obecnej zamieszkały jest przez najemcę.

Lokal mieszkalny nr 4A o łącznej powierzchni użytkowej 30,26 m² położony na pierwszym piętrze składa się z jednego pokoju i kuchni. Do podanej powierzchni doliczone są pomieszczenia wspólnego użytku z lokalem Nr 4 (łazienka i przedpokój) o powierzchni 6,27 m². Aktualnie lokal jest nie zamieszkały. Przejęcie lokalu nastąpiło w wyniku zgonu ostatniego Najemcy.

Lokal mieszkalny nr 5 o łącznej powierzchni użytkowej 55,50 m² położony na drugim piętrze składa się z trzech pokoi i przedpokoju; kuchnia i łazienka zlokalizowane są po przeciwnej stronie wspólnego przedpokoju dla lokali Nr 5 i 5A. Do podanej powierzchni dolicza się powierzchnię wspólnego przedpokoju o powierzchni 4,14 m². Przejęcie lokalu nastąpiło w wyniku dobrowolnego opuszczenia przez ostatniego Użytkownika.

Lokal mieszkalny nr 5A o łącznej powierzchni użytkowej 57,50 m² położony na drugim piętrze składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki. Do podanej powierzchni dolicza się powierzchnię przedpokoju wspólnego z lokalem Nr 5 o powierzchni 3,40 m². Przejęcie lokalu nastąpiło w wyniku objęcia przez ostatniego Najemcę w ramach zamiany „z urzędu” lokalu powierzchniowo mniejszego.

Lokale wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, grzewczą (piece kaflowe). Lokale nr 4 i 4A oraz 5 i 5A nie spełniają warunków samodzielności z uwagi na rozdzielenie częściami wspólnymi - wspólny korytarz.

Warunkiem usamodzielnienia przedmiotowych lokali, w celu spełnienia wymagań określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jest wykonanie ich modernizacji i przebudowy poprzez podział lokali na cztery samodzielne lokale mieszkalne oraz włączenie do części wspólnych nieruchomości korytarza o powierzchni użytkowej 10,12 m² i 3,59 m².

W wyniku planowanej przebudowy powstaną cztery lokale mieszkalne:

- numer 4 o pow. użytkowej 61,58 m²,
- numer 4A o pow. użytkowej 61,62 m²,
- numer 5 o pow. użytkowej 67,07 m²,
- numer 5A o pow. użytkowej 49,07 m².

Remont i adaptacja lokali (po niezbędnej przebudowie wykonanej przez ZBM) zostanie wykonana przez przyszłych najemców z listy osób oczekujących na lokal do remontu. Zakres prac we wskazanych lokalach obejmować będzie wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, roboty rozbiórkowe, roboty posadzkarskie, roboty wykończeniowe sufitów i ścian, montaż urządzeń sanitarnych i osprzętu elektrycznego, wymianę instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, wykonanie instalacji

centralnego ogrzewania gazowego, wykonanie nowych pionów wodno-kanalizacyjnych, montaż nowych wkładów spalinowo-wentylacyjnych, opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy.

Szacunkowy koszt prac związanych z przebudową i remontem wynosi:

- 1) dla lokalu Nr 4: 123 160,00 zł,
- 2) dla lokalu Nr 4A: 123 240,00 zł,
- 3) dla lokalu Nr 5: 134 140,00 zł,
- 4) dla lokalu Nr 5A: 98 140,00 zł.

Wnioskowane zmiany dotyczą włączenia powierzchni do części wspólnych, przed ich realizacją konieczna była zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Chełmońskiego - Stanisława Wyspiańskiego 25 w Koszalinie.

Uchwałą Nr 7/2020 z dnia 15.09.2020 r. ww. Wspólnota wyraziła zgodę m.in. na włączenie do części wspólnych korytarza wydzielonego w wyniku planowanej przebudowy lokali Nr 4 i 4A o powierzchni 10,12 m² oraz korytarza wydzielonego w wyniku planowanej przebudowy lokali Nr 5 i 5A o powierzchni 3,59 m². Za Uchwałą głosowało 0,785 udziałów (udział Gminy Miasto Koszalin wynosi 0,6998).

Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej w/w nieruchomości jest w zarządzaniu Zarządu Wspólnoty Pan Robert Duszyński.

PREZYDENT MIASTA

Piotr Jedliński

Kierownik Referatu Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej

mgr Dorota Kędziarska-Jarosz

Zastępca Prezydenta

Andrzej Kierzek