

**Zarządzenie Nr 3/6/24**  
**Prezydenta Miasta Koszalina**  
**z dnia 10 maja 2024 r.**

**w sprawie:** wyrażenia zgody na połączenie dwóch komunalnych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami 10 i 11 położonych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 17 w Koszalinie.

Działając na podstawie:

- art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), zarządzam, co następuje:

§ 1. Wyrażam zgodę na połączenie dwóch komunalnych lokali mieszkalnych oznaczonych numerem 10 o pow. 61,33 m<sup>2</sup> i numerem 11 o pow. 39,54 m<sup>2</sup> w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Kardynała Stanisława Wyszyńskiego 17 w celu utworzenia jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego numer 10 o łącznej pow. 100,87 m<sup>2</sup>.

§ 2. Przebudowę lokali wykona najemca lokalu nr 10 na własny koszt i we własnym zakresie, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Prezydent Miasta

Tomasz Sobieraj

**Uzasadnienie**  
**do Zarządzenia Prezydenta Miasta Koszalina**  
**Nr ...../...../24 z dnia ..... 2024 r.**

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie wystąpił z wnioskiem o wyrażenie zgody na połączenie dwóch komunalnych lokali mieszkalnych numer 10 i 11 (pustostan), usytuowanych na trzecim piętrze budynku przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 17 w Koszalinie, w celu uzyskania jednego samodzielnego lokalu mieszkalnego.

**Lokal nr 11** – o łącznej powierzchni użytkowej **39,54 m<sup>2</sup>** składa się z dwóch pokoi i werandy. Wyposażony jest w instalację elektryczną, nie posiada stałego źródła ciepła (dotychczas ogrzewany był grzejnikami elektrycznymi). Do lokalu przynależy pomieszczenie wc zlokalizowane po przeciwnej stronie klatki schodowej, znajdujące się w częściach wspólnych nieruchomości. W obecnym stanie lokal nie spełnia wymogów samodzielności w myśl art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Wskazany lokal, jako lokal mieszkalny, powstał w wyniku zmiany przeznaczenia na podstawie Zarządzenia nr 409/1377/21 z dnia 06 kwietnia 2021 roku. Wcześniej lokal posiadał status użytkowego. Po zmianie przeznaczenia lokalu prowadzone było postępowanie w sprawie jego sprzedaży na rzecz właściciela lokalu nr 12. W lutym br. wnioskodawca zrezygnował z kupna lokalu nr 11.

Z wnioskiem o przydział wskazanego lokalu jako dodatkowej powierzchni wystąpił najemca lokalu nr **10**. Zajmowane przez wnioskodawcę mieszkanie o łącznej powierzchni użytkowej **61,33 m<sup>2</sup>** składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i werandy. Wyposażone jest w instalację elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, grzewczą. Lokal spełnia wymogi samodzielności. Do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu zgłoszone są 4 osoby. Powierzchnia przypadająca na każdą osobę zgłoszoną do zamieszkiwania wynosi 11,58 m<sup>2</sup>. Według stanu na dzień 31 marca 2024 roku najemca nie zalega z opłatami z tytułu użytkowania.

W uzasadnieniu przydziału lokalu mieszkalnego nr 11 jako powierzchni dodatkowej, najemca lokalu nr 10 wskazuje zły stan zdrowia, jak również chęć zamieszkania w przedmiotowym lokalu matki zięcia, która posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu znacznym wydane na stałe. Najemca lokalu nr 10, deklaruje, iż cały remont oraz adaptację wykona wraz z rodziną ze środków własnych.

Zgodnie z § 28 ust. 1 pkt 2 i § 28 ust. 2 uchwały nr XXXIII/538/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27.05.2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin, na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony należącego do zasobu Gminy można dokonać przydziału dodatkowej powierzchni do lokalu, celem poprawy warunków mieszkaniowych, jeżeli zwolniony został w sąsiedztwie lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę lokal niespełniający wymogów samodzielności (a takim jest lokal nr 11). Niezbędne prace remontowe dostosowawcze w przydzielonej powierzchni lokalu wykona najemca.

W budynku przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 17 w Koszalinie występuje Wspólnota Mieszkaniowa, w której Gmina Miasto Koszalin posiada udział mniejszościowy, tj. 31,93%. W dniu 26 marca 2024 roku właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową podjęli, w drodze indywidualnego zbierania głosów Uchwałę nr 9/2024, w której wyrazili zgodę na połączenie dwóch lokali gminnych nr 10 i 11 oraz zmianę ilości lokali w budynku. Za podjęciem ww. uchwały głosowali właściciele posiadający 64,92% udziałów.

W budynku przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 17 w chwili obecnej znajduje się siedemnaście lokali w tym szesnaście lokali mieszkalnych, z których sześć stanowi własność Gminy Miasto Koszalin oraz jeden własnościowy lokal użytkowy.

Lokal nr 11 jest lokalem trudnym do zasiedlenia na zasadach ogólnych z uwagi na brak stałego źródła ciepła, brak instalacji wodnej i kanalizacyjnej w pomieszczeniach głównych. Jedyne źródło wody znajduje się w wc na klatce schodowej, brak możliwości usamodzielnienia lokalu. Z kolei zasiedlenie lokalu w ramach najmu socjalnego będzie ekonomicznie nieuzasadnione. Stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu w ramach najmu socjalnego wynosi 3,22 zł, natomiast koszty, jakie Gmina Miasto Koszalin zobowiązana jest ponosić co miesiąc do Wspólnoty Mieszkaniowej wynoszą 5,80 zł/m<sup>2</sup>.