



Zastępca Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 24, 22 443 10 25, faks 22 443 99 54
sekretariat.rkaznowska@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 12 maja 2025 r.

Znak sprawy: AM-KM.670.B.2025.ASW

Burmistrzowie Dzielnic

m.st. Warszawy

- zgodnie z rozdzielnikiem

Dotyczy: zasad wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali

Szanowni Państwo

w związku z występującymi rozbieżnościami interpretacyjnymi i odmiennym stosowaniem tych samych regulacji prawnych przez dzielnicowe Wydziały Architektury i Budownictwa i Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, w celu uporządkowania i ujednoczenia procedur, niniejszym przekazuję wytyczne dotyczące wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali.

Podczas spotkania koordynacyjnego z udziałem przedstawicieli dzielnicowych Wydziałów Architektury i Budownictwa, Biura Architektury i Planowania Przestrzennego oraz Biura Geodezji i Katastru omówiono istotne zagadnienie dotyczące wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali. Jednostki te, działające w imieniu organu, którym jest Prezydent m.st. Warszawy, zobowiązane są do stosowania spójnego podejścia proceduralnego, mającego na celu zapewnienie jednolitości i przejrzystości działań administracyjnych w skali całego miasta.

Zasadniczym celem wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali jest umożliwienie klientom realizacji istotnych czynności administracyjno-prawnych, takich jak: przedłożenie zaświadczenia w ewidencji lokali, zawarcie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub przenoszącej własność pomieszczenia albo przeniesienia własności części lokalu nowo powstałego na rzecz właściciela lokalu oraz dokonanie zmian w księdze wieczystej. Z uwagi na powyższe cele, kompletność składanych wniosków i sprawność procedowania mają kluczowe znaczenie, zarówno z punktu widzenia klientów, jak i wizerunku Urzędu. Spójna i skoordynowana współpraca pomiędzy BAIPP, WAB i BGiK stanowi warunek niezbędny do zapewnienia wysokiej jakości obsługi mieszkańców oraz efektywnego działania Urzędu.

Zakres weryfikacji wniosku przez organ administracji architektoniczno-budowlanej

Organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonując weryfikacji wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali opiera się na art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali. Szczególne znaczenie ma tu art. 2 ust. 1a ww. ustawy, zgodnie z którym „Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy”.

Powyższy przepis stanowi podstawę do żądania przez organ uzupełnień we wniosku, np. **w zakresie wskazania powierzchni użytkowej lokali**, co podobnie jak określenie nazw poszczególnych pomieszczeń w lokalach, jest niezbędne do stwierdzenia zgodności z udzielonym pozwoleniem na budowę. W przypadku stwierdzenia braków, organ powinien wezwać wnioskodawcę do niezbędnych uzupełnień na podstawie art. 50 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Na marginesie wskazuję, że do utworzenia kartoteki lokalu niezbędne jest wskazanie powierzchni użytkowej tego lokalu, co wynika z § 20 ust. 1 pkt 5 i 6 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (wymóg podawania powierzchni użytkowej), załącznika nr 6 do rozporządzenia w sprawie egib „SPECYFIKACJA POJĘCIOWEGO MODELU DANYCH EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW (EGIB)” diagram „EGB_LokalSamodzielny” (atrybuty „rodzaj lokalu” i „powierzchnia użytkowa lokalu” są obowiązkowe do utworzenia obiektu lokal w kartotece lokali), § 34 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (zaświadczenie o samodzielności lokalu wraz z załącznikami (rzutami) jest podstawą aktualizacji danych ewidencyjnych).

Niezbędny zakres innych informacji, które powinny znaleźć się we wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali, stanowi część wzoru wniosku zamieszczonego na stronie Warszawa 19115.

W przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku zawiera informację o nieistotnych odstępstwach od zatwierdzonego projektu budowlanego, zgodność z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie powinna być stwierdzona poprzez zbadanie zgodności przedłożonych rzutów (inventaryzacji) z rysunkami dokumentacji powykonawczej zawierającymi oznaczenie nieistotnych odstępstw. Wobec braku obowiązku wydawania inwestorom ostemplowanej dokumentacji powykonawczej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, organ powinien żądać od wnioskodawcy przedłożenie kopii rysunków dokumentacji powykonawczej zawierających oznaczenie nieistotnych odstępstw, opatrzonych oświadczeniem projektanta o zgodności przedłożonej kopii dokumentacji z dokumentacją zatwierdzoną w ramach pozwolenia na użytkowanie.

Zakres zmian wzoru wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali:

W związku z powyższym, w załączeniu do niniejszego pisma przekazuję zaktualizowany wzór wniosku o wydanie zaświadczenia w sprawie samodzielności lokali. Zmiany obejmują:

1. punkt F - „Informacja dotycząca wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu (lokali)”:

Rzut kondygnacji z wyszczególnionym lokalem (w 3 oryginalnych egzemplarzach):

- pochodzący z istniejącego projektu budowlanego, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę – potwierdzony „za zgodność ze stanem faktycznym” przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w zakresie architektury lub konstrukcyjno-budowlanym bądź przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego uprawnienia wydane po 1991 r. (w przypadku wniosku dotyczącego kilku lokali powinno być tyle rzutów, ile kondygnacji w budynku – w zależności od potrzeb);
- inwentaryzację architektoniczno-budowlaną sporządzoną w oparciu o przepisy prawa budowlanego oraz polskie normy (w przypadku braku aktualnej dokumentacji technicznej bądź w przypadku zmian w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego);

Uwaga: rzut powinien przedstawiać cały lokal oraz fragment klatki schodowej z oznaczeniem wejść do lokali sąsiednich. Rzut powinien określać / zawierać:

- adres budynku i numer lokalu oraz rodzaj lokalu (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu),
- położenie lokalu: w budynku (numer klatki schodowej) i na kondygnacji – określenie np. kondygnacja I (parter), kondygnacja II (I piętro), lub parter, I piętro, II piętro itd.,
- numery lokali sąsiednich,
- nazwy poszczególnych pomieszczeń wewnątrz przedmiotowego lokalu,
- podstawowe elementy wyposażenia sanitarno-higienicznego oraz wentylacji,
- powierzchnię użytkową całego lokalu* z podaniem sposobu obmiaru lokalu,
- datę potwierdzenia i oryginalny podpis.

* informacja niezbędna (atrybut obowiązkowy) do wykazania lokalu w bazie danych ewidencji gruntów i budynków.

2. punkt E - dotyczący numeracji porządkowej:

Zawiadomienie o nadaniu numeru porządkowego (adresu) - dotyczy nowych budynków lub pismo/zaświadczenie o numerze porządkowym (adresie) dla budynków już oznaczonych numerem porządkowym,

Uwaga: w przypadku nowych budynków przed złożeniem wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu należy w Biurze Geodezji i Katastru uzyskać potwierdzenie nadania numeru porządkowego oraz założyć kartotekę budynku.

Uprzejmie proszę o stosowanie się do przedstawionych wytycznych we wszystkich sprawach dotyczących wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali. Jednolite podejście proceduralne nie tylko usprawni realizację zadań administracyjnych, ale również przyczyni się do uspołnienienia działań prowadzonych w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy. W przypadku pojawienia się dodatkowych pytań lub wątpliwości interpretacyjnych, proszę o ich kierowanie do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.

 poważenie

W załączeniu:

- aktualny wzór wniosku.


ZASTĘPCA PREZYDENTA
M. ST. WARSZAWY

Renata Kaznowska

Otrzymują:

- p. Grzegorz Kuca Burmistrz Dzielnicy Bemowo;
- p. Anna Majchrzak Burmistrz Dzielnicy Białołęka;
- p. Grzegorz Pietruczuk Burmistrz Dzielnicy Bielany;
- p. Rafał Miastowski Burmistrz Dzielnicy Mokotów;
- p. Piotr Krasnodębski Burmistrz Dzielnicy Ochota;
- p. Tomasz Kucharski Burmistrz Dzielnicy Praga-Południe;
- p. Gabriela Szustek Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ;
- p. Maciej Iwanicki Burmistrz Dzielnicy Rembertów;
- p. Aleksander Ferens Burmistrz Dzielnicy Śródmieście;
- p. Krzysztof Miszewski Burmistrz Dzielnicy Targówek;
- p. Bogdan Olesiński Burmistrz Dzielnicy Ursus;
- p. Robert Kempa Burmistrz Dzielnicy Ursynów;
- p. Paweł Michalec Burmistrz Dzielnicy Wawer;
- p. Marian Mahor Burmistrz Dzielnicy Wesoła;
- p. Ludwik Rakowski Burmistrz Dzielnicy Wilanów;
- p. Jarosław Karcz Burmistrz Dzielnicy Włochy;
- p. Krzysztof Strzałkowski Burmistrz Dzielnicy Wola;
- p. Renata Kozłowska Burmistrz Dzielnicy Żoliborz.

Do wiadomości:

- Biuro Geodezji i Katastru;
- Biuro Audytu Wewnętrznego;
- Biuro Kontroli.