

Stargard, dnia 06.06.2024 r.

SZ.0003.10.2024.SR5

**Sz. P.**

**Mariusz Malec**

**Radny Rady Powiatu Stargardzkiego**

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie obowiązku zapewnienia miejsc postojowych (dla realizowanych obecnie na terenie miasta obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych), w tym przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych informuję, że zgodnie z § 18 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Biorąc pod uwagę powyższe, przed wydaniem pozwolenia na budowę każdorazowo dokonuje się kontroli projektu budowlanego w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych wynikających z w/w przepisów (dotyczy to również miejsc dla osób niepełnosprawnych). Zakres kontroli projektu obejmuje również sprawdzenie zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym do projektowanego budynku (a zwłaszcza do mieszkań położonych na parterze) w sposób określony w przepisach.

Dostrzegając istotę zgłaszanego problemu należy zauważyć ponadto, że w myśl § 2 w/w rozporządzenia, przepisy rozporządzenia mają zastosowanie przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, tak więc zakres ich obowiązywania obejmuje okres realizacji inwestycji, tj. do czasu zakończenia budowy – uzyskania pozwolenia na użytkowanie, którego udziela powiatowy inspektor nadzoru budowlanego (po dokonaniu kontroli realizacji inwestycji zgodnie z projektem budowlanym i uzyskaniem pozwoleniem na budowę).

Podsumowując tą część, przepisy Prawa budowlanego, których zakres stosowania podlega kontroli administracyjnej (starosta, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego) zapewniają powstawanie obiektów które są wyposażone w odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych), jak również dostępu do nich przez osoby niepełnosprawne.

Odnosząc się do wskazanej w zapytaniu zabudowy osiedla powstającego obecnie przy ul. Spokojnej

w/w warunki zostały spełnione poprzez zaprojektowanie i zrealizowanie stanowisk postojowych (w tym dla osób niepełnosprawnych) w liczbie 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny.

Natomiast sprawy związane z obrotem na rynku nieruchomości lokali dopuszczonych do użytkowania na w/w zasadach, i nabywaniem do nich praw przez nowych właścicieli regulują przepisy odrębne (a w szczególności przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym), które nie wiążą w swojej treści prawa do lokalu z prawem do korzystania (w ramach tego prawa) z parkingu na terenie wspólnej działki, jeżeli takiego prawa nie zagwarantował sobie nabywca lokalu w umowie deweloperskiej, a ujmując to wprost jeżeli nie wykupił takiego miejsca w przypadku, gdy stanowiska postojowe podlegają sprzedaży w sposób niezależny od sprzedaży lokali (w świetle powyższego będzie to dotyczyć również stanowisk przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych – w przypadku gdy taka osoba nabywa takie miejsce, nabywa je dla siebie). Miejsca postojowe będą zatem stanowić albo indywidualną własność (jak w przypadku osiedla przy ul. Spokojnej) albo też własność wspólnoty mieszkaniowej – w sytuacji gdy całość parkingu wchodzi w skład nieruchomości wspólnej (w takim przypadku o zasadach korzystania z parkingu decyduje ogół współwłaścicieli nieruchomości wyrażając swoją wolę w tym zakresie w formie uchwały wspólnoty). Jednakże niezależnie od formy władania miejscami postojowymi, parking zlokalizowany na nieruchomości prywatnej nie jest parkingiem o charakterze publicznym (gdzie obowiązywałyby zasady dostępu do miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych jak np. w granicach pasów dróg publicznych), a o sposobie korzystania z niego będą decydować wyżej opisane uwarunkowania prawne ukształtowane przy sprzedaży lokali.

Ponadto w załączeniu przesyłam odpowiedź z dnia 5 czerwca br. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Stargardzie.

  
STAROSTA  
Iwona Wiśniewska

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a