

Zarządzenie Nr 74/2011
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 11 lutego 2011r.

w sprawie rozwiązania za zgodą stron użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntów oznaczonych jako działki: nr 82/2, nr 82/3, nr 82/4, nr 82/5, nr 82/6 obręb 036 , nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia służebności gruntowej.

Na podstawie art.30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.), art. 11 ust. 1, art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), art. 3 ust. 7, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Postanawia się rozwiązać, za zgodą stron, umowę użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu rep. A: 4115/79 z dnia 07.12.1979 r. w części dotyczącej działek: nr 82/2, nr 82/3, nr 82/4, nr 82/5, nr 82/6 obręb 036.

§ 2.

Grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działki: nr 82/2, nr 82/3, nr 82/4, nr 82/5, nr 82/6 obręb 036 zabudowane są garażami, które stanowią nakłady osób trzecich, w związku z tym nie podlegają wynagrodzeniu.

§ 3.

Postanawia się dokonać w drodze umowy nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom lokalu mieszkalnego nr 6 opisanego w księdze wieczystej KZ1A/00022839/8, wyodrębnionego z nieruchomości położonej w Kaliszu, objętej księgą wieczystą KZ1A /00008828/4 i Miastu Kalisz jako właścicielowi niewyodrębnionych lokali.

§ 4.

Postanawia się ustanowić na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 82/1, zapisanej w księdze wieczystej KZ1A/00008828/4 nieodpłatną służebność przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych następujących nieruchomości :

- a) działka nr 82/2 obręb 036,
- b) działka nr 82/3 obręb 036,
- c) działka nr 82/4 obręb 036,
- d) działka nr 82/5 obręb 036,
- e) działka nr 82/6 obręb 036.

§ 5.

1. Dokonanie zmian opisanych w § 1 , § 2, § 3, § 4 nastąpi bez rozliczeń finansowych.
2. Koszty sporządzenia umowy notarialnej i opłat sądowych ponosi Miasto Kalisz.

§ 6.

1. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się właściwemu merytorycznie Wiceprezydentowi Miasta Kalisza w zakresie gospodarowania nieruchomościami.
2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarowania Mieniem i Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych przy udziale Skarbnika Miasta.

§ 7.

Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 8.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

**do Zarządzenia NrPrezydenta Miasta Kalisza z dnia
w sprawie rozwiązania za zgodą stron użytkowania wieczystego ułamkowej części
gruntów oznaczonych jako działki: nr 82/2, nr 82/3, nr 82/4, nr 82/5, nr 82/6 obręb 036 ,
nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia
służebności gruntowej.**

W 1979 r. z nieruchomości położonej w Kaliszu przy ul. Śródmiejskiej 39 opisanej w księdze wieczystej KZ1A/00008828/4, zbyto lokal mieszkalny nr 6 wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu oznaczonego jako działka nr 82. Zgodnie z aktualnym stanem prawnym ujawnionym w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kalisza oraz wpisami w księdze wieczystej KZ1A/00008828/4 przedmiotowa nieruchomość składa się z działki nr 82/1 - zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz działek: nr 82/2, nr 82/3, nr 82/4, nr 82/5, nr 82/6 zabudowanych garażami stanowiącymi nakłady osób trzecich. Przedmiotowe garaże zostały wybudowane przed sprzedażą lokalu mieszkalnego nr 6, a ich wartość nie była uwzględniona przy sprzedaży tego lokalu.

W celu uregulowania sprawy garaży należy w drodze umowy, za zgodą stron z właścicielami wyodrębnionego lokalu mieszkalnego rozwiązać prawo użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kalisza jako działki nr 82/2, nr 82/3, nr 82/4, nr 82/5, nr 82/6, a następnie ustanowić, na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników wieczystych tych działek, nieodpłatną służebność przejścia i przejazdu do w/w działek przez działkę 82/1. Po uregulowaniu powyższych kwestii, kolejne lokale będą sprzedawane z działki oznaczonej nr 82/1. Dodatkowo, wykonana w listopadzie 2007 r. inwentaryzacja budynku poł. przy ul. Śródmiejskiej 39 wykazała, że przynależne udziały do nieruchomości wspólnej ustalone dla wyodrębnionego lokalu, są niezgodne z wysokością udziałów ustalonych na podstawie wykonanej inwentaryzacji całego budynku. Doprowadzenie do zgodności wymaga nowego ustalenia wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zgodnie ze sporządzoną dokumentacją. Dokonanie powyższych zmian wymaga zachowania formy aktu notarialnego oraz wpisów do ksiąg wieczystych. Po dokonaniu zmian umów sprzedaży udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej danego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wynikającej z opracowanej inwentaryzacji.

Ze względu na to, że konieczność przeprowadzenia regulacji nie wynika z winy osób, które wykupiły lokal, koszty notarialne i opłaty sądowe powinny obciążać Miasto Kalisz.

Biorąc pod uwagę, że Miasto Kalisz poniesie powyższe koszty, zasadnym jest przeprowadzenie regulacji bez dokonania rozliczeń finansowych.

Czynności te pozwolą na prawidłową sprzedaż pozostałych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.