

**Zarządzenie Nr 448/2009**  
**Prezydenta Miasta Kalisza**  
**z dnia 12 października 2009r.**

**w sprawie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i ustalenia jednego terminu trwania prawa użytkowania wieczystego oraz zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.**

Na podstawie art. 30 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 11 ust. 1, art.12, art. 13 ust.1, art.15 ust.1, art. 28, 37 ust.2 pkt 4, 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), art. 3 ust. 7, art. z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), zarządza się, co następuje:

**§ 1.**

Postanawia się dokonać w drodze umowy nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu, przynależnych do lokali mieszkalnych: nr 11 i nr 14 wyodrębnionych z nieruchomości położonej w Kaliszu, objętej księgą wieczystą KZ1A/00010040/3 i Miastu Kalisz jako właścicielowi niewyodrębnionych lokali.

**§ 2.**

Postanawia się ustanowić jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym działek położonych w Kaliszu, objętych księgą wieczystą KZ1A/00010040/3, do najdłuższego ustalonego terminu tj. do dnia 27.06.2089 r.

**§ 3.**

Postanawia się wyrazić zgodę na zawarcie umowy zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w następujący sposób:

- 1) właściciele wyodrębnionych z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KZ1A/00010040/3 lokali mieszkalnych nr 11 i nr 14, posiadający po regulacji łączne udziały w wysokości 1185/10000, przenoszą na rzecz Miasta Kalisza prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego garażami, które stanowią nakłady

- osób trzecich, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków w obrębie 035 jako działki nr 208, nr 210, nr 212 opisanego w księdze wieczystej KZ1A/00010040/3,
- 2) Miasto Kalisz ustanawia w trybie bezprzetargowym, na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych nr 11 i nr 14, wyodrębnionych z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KZ1A/00010040/3, użytkowanie wieczyste gruntu niezabudowanego oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków w obrębie 035 jako działka 98/1 opisanego w księdze wieczystej KZ1A/00058039/1 do dnia 27.06.2089 r. w drodze zamiany celem uzupełnienia nieruchomości gruntowej obsługującej budynek mieszkalny,
  - 3) w rozliczeniu finansowym uwzględnia się także tytułem odszkodowania wartość działek: nr 209 obręb 035 i nr 211 obręb 035 stosownie do posiadanych udziałów.

#### § 4.

##### 1. Postanawia się ustalić:

- 1) wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego, jako podstawy do zamiany, gruntu oznaczonego jako działki: nr 208, nr 210, nr 212 obręb 035 w wysokości 19 400 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy czterysta złotych),
  - 2) wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego, jako podstawy do zamiany, gruntu oznaczonego jako działka 98/1 obręb 035 w wysokości 26 800 zł (słownie: dwadzieścia sześć tysięcy osiemset złotych) plus podatek VAT w wysokości 22%,
  - 3) wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki nr 209 obręb 035 - określonego dla potrzeb rozliczeń finansowych związanych z regulacją stanu prawnego nieruchomości w wysokości 6 700 zł (słownie : sześć tysięcy siedemset złotych),
  - 4) wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki 211 obręb 035 - określonego dla potrzeb rozliczeń finansowych związanych z regulacją stanu prawnego nieruchomości w wysokości 5 200 zł (słownie :pięć tysięcy dwieście złotych),
  - 5) cenę własności gruntu jako podstawy do ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania działek nr 94/1 i 98/1 obręb 035 w wysokości 187 700 zł ( słownie: sto osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych).
2. Działki nr 208, nr 210, nr 212, nr 209, nr 211 zabudowane są garażami stanowiącymi nakłady osób trzecich w związku z tym nie uwzględnia się ich przy rozliczeniu finansowym.
  3. Rozliczenie z tyt. nabycia w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym działki nr 98/1 podlega opodatkowaniu podatkiem VAT na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług ( Dz.U. z 2004r. Nr 54, poz. 535 z późn.zm.).
  4. Należność dla Miasta Kalisza wynikająca z różnicy wartości zamienianych nieruchomości i rozliczeń o których mowa w § 3 pkt 3 wynosi po opodatkowaniu podatkiem VAT 165,42 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć złotych czterdzieści dwa grosze) w udziale 1185/10000 przynależnym do sprzedanych lokali.

## § 5.

Postanawia się ustanowić na nieruchomościach oznaczonych jako działki: nr 98/1, zapisanej w księdze wieczystej KZ1A/00058039/1 i nr 94/1, zapisanej w księdze wieczystej KZ1A/00010040/3, nieodpłatną służebność przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych następujących nieruchomości :

- a) działka nr 206 objęta księgą wieczystą KZ1A/00038078/0
- b) działka nr 207 objęta księgą wieczystą KZ1A/00037302/3
- c) działka nr 208 objęta księgą wieczystą KZ1A/00010040/3
- d) działka nr 209 objęta księgą wieczystą KZ1A/00036372/7
- e) działka nr 210 objęta księgą wieczystą KZ1A/00010040/3
- f) działka nr 211 objęta księgą wieczystą KZ1A/00036363/1
- g) działka nr 212 objęta księgą wieczystą KZ1A/00010040/3

## § 6.

Koszty sporządzenia wyceny, umowy notarialnej i opłat sądowych ponosi Miasto Kalisz.

## § 7.

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarowania Mieniem i Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

## § 8.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## Uzasadnienie

**do zarządzenia Nr 448/2009 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 12 października 2009r. w sprawie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i ustalenia jednego terminu trwania prawa użytkowania wieczystego oraz zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.**

Z nieruchomości położonej w Kaliszu, objętej księgą wieczystą KZ1A/00010040/3 na podstawie umów sprzedaży, zawartych w latach 1989 -1990 wyodrębniono dwa lokale mieszkalne z przynależnymi udziałami w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej opisanej w tej księdze o powierzchni 872 m<sup>2</sup>. W dziale II w/w księgi wieczystej urządzonej dla tej nieruchomości nie dokonano wpisów informujących o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w częściach ułamkowych w związku ze sprzedażą lokali. W następstwie powyższego, oddano w użytkowanie wieczyste grunt do obsługi garaży odłączając działki nr 211 i nr 209 (stanowiące także powierzchnie oddaną w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali) z dotychczasowej powierzchni wspólnej. Zgodnie z obecnym stanem księgi wieczystej KZ1A/00010040/3 w skład nieruchomości, opisanej w tej księdze, oddanej w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali wchodzi działki nr 94/1 o pow. 694 m<sup>2</sup> ( do obsługi budynku) oraz działki nr 208, nr 210, nr 212 o łącznej powierzchni 116 m<sup>2</sup> ( zabudowane garażami stanowiącymi nakłady osób trzecich). Ponadto wykonana w listopadzie 2007r dokumentacja inwentaryzacyjna wykazała, że uległy zmianie udziały w częściach wspólnych nieruchomości.

W związku z powyższym, w celu uporządkowania stanu prawnego nieruchomości pod kątem przygotowania do dalszej sprzedaży mieszkań, konieczne jest ustalenie nowych udziałów przysługujących właścicielom lokali wyodrębnionych oraz dokonanie regulacji nieruchomości gruntowej, polegającej na zamianie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki 98/1, oraz działki nr 208, nr 210, nr 212 ( stosownie do posiadanych udziałów). W rozliczeniach finansowych uwzględniono także działki nr 209 i nr 211.

Stosownie do postanowień art.15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Dokonanie tych zmian wymaga formy notarialnej. Za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 98/1 ustalono należności dla Miasta Kalisza. Wysokości kwot naliczonych od poszczególnych właścicieli zostaną szczegółowo opisane w protokole uzgodnień.

Ponadto zgodnie z art. 3a ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali jeżeli przy ustanawianiu odrębnej własności lokali ustanowiono różne terminy trwania prawa użytkowania wieczystego przynależnej do tych lokali działki budowlanej, właściciele wyodrębnionych lokali mogą żądać zmiany terminów przez przyjęcie jednego terminu dla wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym tej działki. Z żądaniem takim może wystąpić także właściwy organ. Termin ten ustanawia się stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów. W tym przypadku terminem tym jest 27.06.2089r.

Działki gruntu nr 208, nr 210, nr 212 będące przedmiotem zamiany są zabudowane garażami. Nakłady te nie zostały poniesione przez właścicieli lokali nr 11 oraz 14 w związku z tym podlegają nieodpłatnemu przeniesieniu. Także przyjęte do rozliczeń finansowych działki nr 209 i nr 211 zabudowane są garażami. W tym przypadku nakłady także nie zostały poniesione przez właścicieli lokali nr 11 i nr 14. Wobec powyższego do rozliczeń przyjęto tylko wartość gruntu stosownie do posiadanych udziałów.

Dokonanie powyższych zmian wymaga zachowania formy aktu notarialnego oraz wpisów do ksiąg wieczystych. Ze względu na fakt, że konieczność regulacji nie wynika z winy osób, które wykupiły lokale – koszty sporządzenia wyceny, umowy notarialnej i opłat sądowych powinny obciążać Miasto Kalisz.