

ZARZĄDZENIE NR 275/2022
PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 24 października 2022 r.

w sprawie częściowego zniesienia prawa współwłasności budynku i gruntu oraz zmiany wysokości udziałów w prawie współwłasności budynku i współwłasności gruntu związanych z własnością lokali - w związku z adaptacją części powierzchni strychowej przez właściciela lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku przy ul. Wróblewskiego Nr 6d w Bolesławcu

Na podstawie art.30 ust.2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559, 583,1005,1079 i 1561), art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r. poz. 1048), art. 210 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022r. poz.1360), art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899; z 2022r. poz. 1846) oraz § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr XLVII/400/02 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2002r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2002r. Nr 90, poz.1501; z 2003r. Nr 83, poz.1733; z 2004r. Nr 26, poz.474; z 2005r. Nr 69, poz.1453; z 2008r. Nr 12, poz.193; z 2010r. Nr 213, poz.3311, Nr 230, poz.3820; z 2012r. poz.4622; z 2015r. poz.1455 i 5190)

zarządzam , co następuje:

§ 1. Wyrażam zgodę na:

1. wyłączenie z nieruchomości wspólnej pomieszczenia o powierzchni 14,30 m², położonego na poddaszu budynku przy ul. Wróblewskiego Nr 6d w Bolesławcu, zaadaptowanego na cele mieszkalne w postaci sypialni, poprzez częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej - w celu włączenia go do składu wyodrębnionego, samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 7 w tym budynku;

2. odpłatne zbycie przez Gminę Miejską Bolesławiec całego przysługującego jej udziału w wysokości 44/100 części w prawie współwłasności pomieszczenia - sypialni, o którym mowa w ust. 1 oraz odpłatne zbycie ułamkowej części gruntu, tj. udziału 204/10000 części, związanego z prawem własności wyżej wymienionego pomieszczenia - na rzecz właściciela wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 7, który dokonał adaptacji tego pomieszczenia na pomieszczenie sypialni w budynku przy ul. Wróblewskiego Nr 6d w Bolesławcu;

3. ustalenie odpłatności za zbywany przez Gminę Miejską Bolesławiec udział w nieruchomości wspólnej na łączną kwotę 11.590,92 zł (słownie: jedenaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt zł 92/100), w tym:

- za zbycie udziału w częściach wspólnych budynku - 11.140,26 zł (słownie: jedenaście tysięcy sto czterdzieści zł 26/100)
- za zbycie ułamkowej części gruntu - 450,66 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt zł 66/100).

§ 2. Zarządzenie podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Bolesławiec na okres 21 dni od dnia podjęcia.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Bolesławiec.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

I Z-ca Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk

Uzasadnienie

Uzasadnienie prawne:

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) - do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy w szczególności:

- określanie sposobu wykonywania uchwał,
- gospodarowanie mieniem komunalnym.

Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021r. poz. 1899; z 2022r. poz. 1846) oraz na podstawie § 2 ust.1 pkt 1 uchwały Nr XLVII/400/02 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2002r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2002r. Nr 90, poz. 1501; z 2003r. Nr 83, poz.1733; z 2004r. Nr 26, poz. 474; z 2005r. Nr 69, poz.1453; z 2008r. Nr 12, poz.193; z 2010r. Nr 213, poz.3311, Nr 230, poz.3820; z 2012r. poz.4622; z 2015r. poz. 1455 i 5190) - gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec należy do Prezydenta Miasta.

W oparciu o art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r. poz. 1048) uregulowane zostały sprawy związane z udziałami w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 210 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022r. poz.1360) każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Uzasadnienie faktyczne:

Niniejsze zarządzenie wydaje się w celu wyłączenia z nieruchomości wspólnej pomieszczenia o powierzchni 14,30 m², położonego na poddaszu budynku przy ul. Wróblewskiego Nr 6d w Bolesławcu, zaadaptowanego na cele mieszkalne w postaci sypialni, poprzez częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej - w celu włączenia go do składu wyodrębnionego, samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 7 w tym budynku oraz odpłatnego zbycia przez Gminę Miejską Bolesławiec całego przysługującego jej udziału w prawie współwłasności pomieszczenia – sypialni i odpłatnego zbycia ułamkowej części gruntu, tj. udziału związanego z prawem własności wyżej wymienionego pomieszczenia - na rzecz właściciela wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 7, który dokonał adaptacji tego pomieszczenia na pomieszczenie sypialni w budynku przy ul. Wróblewskiego Nr 6d w Bolesławcu.

W budynku przy ul. Wróblewskiego Nr 6d w Bolesławcu znajduje się 7 lokali mieszkalnych, w tym: 4 lokale własnościowe i 3 lokale komunalne (mieszkania nr 4, 5 i 6).

Na podstawie uchwały Nr 4/2019 z dnia 16.04.2019r. Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w nieruchomości przy ul. Wróblewskiego 6d w Bolesławcu w sprawie wyrażenia zgody na zaadaptowanie części strychu i dołączenie do lokalu mieszkalnego własnościowego nr 7 oraz na jednoczesną zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej lokal mieszkalny nr 7 został powiększony o dodatkową powierzchnię 14,30 m². Właściciel tego lokalu wystąpił o wykup udziału Gminy Miejskiej Bolesławiec w zaadaptowanej na cele mieszkaniowe powierzchni strychowej.

Podstawę ustalenia odpłatności za zbywany przez Gminę Miejską udział w nieruchomości wspólnej stanowi wartość wynikająca z Operatu szacunkowego z dnia 09 listopada 2021r., pomniejszona o wartość nakładów poniesionych na wykonanie adaptacji części wspólnej (strychu) na cele mieszkaniowe.

Wartość rynkowa pomieszczenia o pow. 14,30 m², powstałego w wyniku zaadaptowania na cele mieszkaniowe części nieruchomości wspólnej, tj. strychu łącznie z udziałem w gruncie wynosi 53.951,- zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt jeden zł), w tym wartość udziału w prawie własności działki - 1.024,22 zł (słownie: jeden tysiąc dwadzieścia cztery zł 22/100).

Wartość rynkowa poniesionych przez inwestora nakładów na adaptację strychu, w wyniku czego został powiększony lokal mieszkalny nr 7 wynosi 27.608,-zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy sześćset osiem zł). Po zaliczeniu wartości nakładów na adaptację przedmiotowego pomieszczenia należność za zbycie całej zaadaptowanej powierzchni 14,30 m², pomniejszonej o wartość udziału w gruncie, tj. kwotę 1.024,22 zł - wynosi 25.318,78 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy trzysta osiemnaście zł 78/100), przy czym wysokość spłaty z tytułu zniesienia współwłasności na rzecz Gminy Miejskiej Bolesławiec przy uwzględnieniu jej udziału 44/100 części wynosi kwotę 11.140,26 zł (słownie: jedenaście tysięcy sto czterdzieści zł 26/100).

Wartość działki gruntu Nr 232/6 o pow. 0.0173 ha wynosi 22.026,36 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące dwadzieścia sześć zł 36/100), wartość gruntu objętego zniesieniem współwłasności wynosi 1.024, 22 zł . Należność za zbycie udziału w działce gruntu wynosi 450,66 zł (1.024,22 zł x 44/100 = 450,66 zł).

W wyniku ww. sprzedaży oraz ponownego przeliczenia powierzchni wszystkich lokali w budynku przy ul. Wróblewskiego Nr 6d udział Gminy Miejskiej Bolesławiec w częściach wspólnych nieruchomości ulegnie zmniejszeniu i wynosić będzie 4178/10000.

Uzasadnienie finansowe:

Dochód uzyskany ze zbycia udziału w nieruchomości wspólnej wpływa na realizację budżetu Gminy Miejskiej Bolesławiec.

Uzasadnienie społeczne i gospodarcze:

Niniejsze zarządzenie umożliwi właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 7 nabycie tytułu własności do zaadaptowanej części strychu, a wspólnocie mieszkaniowej – doprowadzenie do zgodności stanu prawnego nieruchomości ze stanem faktycznym.

MK/MK

I Z-ca Prezydenta Miasta

Renata Szewczyk