

**ZARZĄDZENIE NR 0050/422/14  
PREZYDENTA MIASTA TYCHY  
z dnia 31 grudnia 2014r.**

**w sprawie określenia zasad regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami  
wielolokalowymi, położonych na terenie Miasta Tychy.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.), art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Miasta Tychy Nr XLV/913/14 Rady Miasta Tychy z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami i lokalami (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2014r., poz. 5030)

zarządza się, co następuje:

**§ 1**

1. Celem kompleksowej regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi położonymi na terenie Miasta Tychy, w których Miasto Tychy posiada swoje udziały, kontynuowane będą sukcesywnie działania polegające na:
  - a) prostowaniu udziałów w częściach wspólnych nieruchomości oraz prawie użytkownika wieczystego gruntu w sposób jednolity dla wszystkich nieruchomości, tak aby suma udziałów stanowiła 1, a udziały zapisane w księdze wieczystej dla danego lokalu odpowiadały stanowi rzeczywistemu,
  - b) ujednoczeniu daty końcowej prawa użytkownika wieczystego, równej dla wszystkich lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości.

**§ 2**

W przypadku gdy dla budynku wydzielono geodezyjnie działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, regulacja stanu prawnego powinna obejmować oddanie we współużytkowanie wieczyste udziałów w działce przyległej, niezbędnej do racjonalnego korzystania z nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym.

**§ 3**

1. Podstawą wszczęcia procedury regulacyjnej, o której mowa w § 1 jest stosowna uchwała wspólnoty mieszkaniowej.
2. W przypadku, gdy regulacja stanu prawnego nieruchomości obejmuje procedurę określoną w § 2 niniejszego zarządzenia – wszczęcie postępowania może nastąpić z urzędu, bez konieczności podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.
3. Żądanie właścicieli lokali do dokonania nowych pomiarów pomieszczeń nie stanowi podstawy do wszczęcia procedury regulacji stanu prawnego nieruchomości.

**§ 4**

1. Korekta udziałów przeprowadzana jest zgodnie z przepisami dotyczącymi obliczania udziałów zawartymi w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, przy czym podstawę korekty stanowi inwentaryzacja nieruchomości oraz karta nieruchomości otrzymywana od administratora nieruchomości, składająca się z 3 części:
  - a) karty odzwierciedlającej stan obecny zgodny z danymi ujawnionymi w księgach wieczystych poszczególnych lokali wraz ze wskazaniem numerów tych ksiąg;
  - b) karty pokazującej stan lokali wyodrębnionych po regulacji stanu prawnego nieruchomości z podaniem powierzchni użytkowej lokali, faktycznej powierzchni pomieszczeń przynależnych, powierzchni całkowitej

lokali oraz całego budynku, prawidłowych udziałów, powierzchni działki przypadającej na poszczególne lokale;

- c) karty pokazującej dane wymienione w § 4 pkt b) dla wszystkich lokali w danej nieruchomości z rozliczeniem udziałów do 1.

#### **§ 5**

Jako zasadę przyjmuje się, iż:

- a) lokale wyodrębnione dla których założone zostały księgi wieczyste nie podlegają ponownym pomiarom, a w karcie nieruchomości przyjmuje się dane zawarte w akcie notarialnym zbycia lokalu,
- b) w przypadku pomieszczeń przynależnych, przede wszystkim pomieszczeń piwnicznych przynależnych do danego lokalu pomiaru pomieszczeń dokonuje się niezależnie od wysokości tych pomieszczeń bez stosowania redukcji powierzchni przy zmniejszającej się lub nietypowej wysokości pomieszczenia.

#### **§ 6**

1. Regulacje stanów prawnych polegające na korekcie udziałów oraz ujednoczeniu daty końcowej użytkowania wieczystego przeprowadzane są bez rozliczenia finansowego i za wzajemnym zniesieniem roszczeń stron w tym zakresie, z zastrzeżeniem, że koszty notarialne i sądowe przeprowadzenia procedury regulacyjnej ponosi Gmina Miasta Tychy
2. W regulacjach stanów prawnych, których przedmiotem jest również oddanie we współużytkowanie wieczyste działki przyległej, właściciele lokali ponoszą - zgodnie z posiadanymi udziałami - koszt pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz zmianę wysokości opłat rocznych.

#### **§ 7**

W nieruchomościach, w którym trwa procedura regulacji stanu prawnego nieruchomości Gmina Miasta Tychy może czasowo wstrzymywać realizację wniosków o wykup lokali komunalnych oraz wniosków o wykup lokali powstałych w wyniku zabudowy części wspólnej nieruchomości – w zależności od stopnia zaawansowania prowadzonej regulacji.

#### **§ 8**

Procedura regulacji stanu prawnego każdorazowo zakończona będzie podpisaniem aktu notarialnego zmieniającego umowy wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali.

#### **§ 9**

Uchyła się Uchwałę Nr 0151/468/2000 Zarządu Miasta Tychy z dnia 12 grudnia 2000r. w sprawie ustalenia jednolitych zasad korekty udziałów właścicieli lokali w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi.

#### **§ 10**

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

#### **§ 11**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba