

ZARZĄDZENIE NR 0050/102/20

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z 30 marca 2020 roku

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

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019, poz. 506 z późn. zm.), art. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2019r, poz. 737 z późn. zm.), art. 209 a ustawy z 21 lipca 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020, poz. 65 z późn. zm.) oraz § 3 uchwały Nr XLIV/423/16 z 25 sierpnia 2016 roku Rady Miasta Tychy, zmienionej uchwałą nr XLIX/813/18 z 21 czerwca 2018 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami i lokalami użytkowymi

zarządza się, co następuje:

§ 1

Celem kompleksowej regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi położonymi na terenie Miasta Tychy, w których Miasto Tychy posiada swoje udziały, podejmowane będą działania polegające na prostowaniu udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, w prawie własności gruntu w sposób jednolity dla wszystkich nieruchomości, tak aby suma udziałów stanowiła 1, a udziały zapisane w księdze wieczystej dla danego lokalu odpowiadały stanowi rzeczywiście,

§ 2

W przypadku, gdy dla budynku wielorodzinnego, stanowiącego współwłasność Miasta Tychy, wydzielono geodezyjnie działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, regulacja stanu prawnego polegać będzie na zbyciu udziałów w działce przyległej, niezbędnej do racjonalnego korzystania z nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym.

§ 3

1. Regulacja o której mowa w § 1 może być wszczęta z urzędu, gdy zmiana wysokości udziałów wynika z:
 - a. przeprowadzonej inwentaryzacji pomieszczeń przynależnych i konieczności ich dodzielenia do lokali mieszkalnych bądź innych lokali w nieruchomości, których to dotyczy,
 - b. przeprowadzonej inwentaryzacji całego budynku, której zlecenie jest konieczne przy sprzedaży ostatniego lokalu gminnego w budynku,
2. Regulacja, o której mowa w § 1, może być wszczęta na wniosek właścicieli lokali, gdy zmiana wysokości udziałów wynika z przeprowadzonej przez wspólnotę mieszkaniową:
 - a. inwentaryzacji pomieszczeń przynależnych,
 - b. inwentaryzacji całej nieruchomości.
3. Regulacja, o której mowa w § 2, może być wszczęta z urzędu na podstawie art. 209 a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub na wniosek wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie art. 209 a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 4

1. Warunkiem wszczęcia procedury regulacji stanu prawnego nieruchomości, o której mowa w § 1 i § 2, na wniosek właścicieli lokali, jest:
 - a. podjęcie jednomyślnej uchwały, w której wszyscy właściciele lokali mieszkalnych wyrażą zgodę na regulację stanu prawnego nieruchomości lub złożą oświadczenie o wyrażeniu zgody na regulację stanu prawnego,
 - b. lub złożenie przez wszystkich właścicieli lokali wniosków o nabycie gruntu przyległego (załącznik nr 1),

- c. uregulowanie stanu prawnego, w księgach wieczystych lokalowych, po zmarłych właścicielach lokali mieszkalnych.
2. Żądanie pojedynczych właścicieli do dokonania nowych pomiarów lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych nie stanowi podstawy do wszczęcia procedury regulacji stanu prawnego nieruchomości.

§ 5

1. Zmiana wysokości 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 pomieszczeń przynależnych lub inwentaryzacja całej nieruchomości i karta nieruchomości, otrzymywane od administratora nieruchomości. Karta nieruchomości składa się z trzech 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 § 5 pkt 1 b dla wszystkich lokali w danej nieruchomości z rozliczeniem udziałów do 1.
2. Karta nieruchomości musi zostać przyjęta przez wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych. W przypadku lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Tychy, karta nieruchomości winna zostać przyjęta przez działający w imieniu Gminy Tychy Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.
3. Za weryfikację zgodności danych zawartych w inwentaryzacji i karcie nieruchomości, ze stanem faktycznym odpowiada administrator nieruchomości.

§ 6

Jako zasadę przyjmuje się, że:

- a. dla lokali wyodrębnionych za prawidłową uznaje się powierzchnię ujawnioną w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem pkt b,
- b. korekta powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie w formie dostosowania do wykonanej, na potrzeby regulacji stanu prawnego nieruchomości, inwentaryzacji,
- c. w przypadku pomieszczeń przynależnych przyjmuje się jednolite zasady pomiaru tych pomieszczeń w danym budynku,
- d. rzeczoznawca wykonujący kartę nieruchomości, w oparciu o obowiązujące w tym zakresie normy, decyduje o sposobie wykonania pomiaru pomieszczeń przynależnych.

§ 7

1. Koszty inwentaryzacji i karty nieruchomości w nieruchomościach administrowanych przez działający w imieniu Miasta Tychy Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych ponosi :
 - a. Gmina, w sytuacji gdy:
 - regulacja dotyczy § 1 zarządzenia i została wszczęta z urzędu,
 - regulacja dotyczy § 2 i konieczne jest sporządzenie karty nieruchomości.
 - b. właściciele lokali w wysokości odpowiadającej ich udziałom w częściach wspólnych nieruchomości, w sytuacji gdy regulacja została wszczęta na ich wniosek.

§ 8

1. Koszty notarialne i sądowe regulacji stanu prawnego nieruchomości ponosi Gmina, gdy :
 - a. została wszczęta z urzędu,
 - b. dotyczy dodzielenia gruntu przyległego.
2. Gmina ponosi koszty aktu notarialnego, jego niezbędnych odpisów oraz koszty sądowe. Koszty pozostałych odpisów aktu notarialnego ponoszą właściciele lokali mieszkalnych, o ile zawnioskują o ich wydanie. Gmina nie ponosi kosztów pełnomocnictw właścicieli, którzy nie mogą być obecni na akcie notarialnym.
3. Koszty notarialne i sądowe regulacji stanu prawnego nieruchomości, o której mowa w § 1, ponoszą właściciele lokali w wysokości odpowiadającej ich udziałom w częściach wspólnych nieruchomości, gdy regulacja została wszczęta na wniosek.

§ 9

1. Regulacje stanów prawnych polegające na zmianie wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, będące konsekwencją zmiany powierzchni piwnic i lokali mieszkalnych, przeprowadzane są bez rozliczenia finansowego i za wzajemnym zniesieniem roszczeń stron w tym zakresie.
2. W regulacjach stanu prawnego nieruchomości, których przedmiotem jest zbycie na własność działki przyległej, właściciele lokali mieszkalnych ponoszą - zgodnie z posiadanymi udziałami - cenę nabycia działki.

§ 10

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

§ 11

Uchyła się Zarządzenie nr 0050/422/14 Prezydenta Miasta Tychy z 31 grudnia 2014 roku w sprawie określenia zasad regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi, położonych na terenie Miasta Tychy oraz Zarządzenie nr 0050/179/15 Prezydenta Miasta Tychy z 19 maja 2015 roku w sprawie zmiany zarządzenia nr 0050/422/14 Prezydenta Miasta Tychy z 31 grudnia 2014 roku w sprawie określenia zasad regulacji stanów prawnych nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi, położonymi na terenie Miasta Tychy.

§ 12

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 13

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Tychy

/-/ mgr inż. Andrzej Dziuba