

UCHWAŁA NR XXI/190/2020
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI

z dnia 29 września 2020 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej,
położonej w Stawianach 4, oznaczonej geodezyjnie jako działka 1/13, obręb geodezyjny
Stawiany poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i pomieszczeń
przynależnych do tych lokali**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 713 ze zm.) w związku z art. 7 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. u. z 2020 r. poz. 532) Rada Miejska Gminy Skoki uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w Stawianach 4, oznaczonej geodezyjnie jako działka 1/13 o powierzchni 0,1850 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wągrowcu prowadzi księgę wieczystą nr PO1B/00047432/8, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych do tych lokali na rzecz współwłaścicieli nieruchomości w następujący sposób:

1. **Samodzielny lokal mieszkalny nr 1** o powierzchni użytkowej 102,02 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu: pomieszczenie gospodarcze nr 1 (12,53 m²), pomieszczenie gospodarcze nr 2 (12,56 m²) o łącznej powierzchni użytkowej 25,09 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 12711/23207 części w nieruchomości wspólnej, w tym gruntu oznaczonego geodezyjnie numerem 1/13 o powierzchni 0,1850 ha w obrębie Stawiany, objętego księgą wieczystą nr PO1B/00047432/8 ustanowić **na rzecz obecnego właściciela**. Rzut lokalu mieszkalnego nr 1 przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. **Samodzielny lokal mieszkalny nr 2** o powierzchni użytkowej 66,28 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu: pomieszczenie gospodarcze nr 3 (13,43 m²), garaż (25,25 m²) o łącznej powierzchni użytkowej 38,68 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 10496/23207 części w nieruchomości wspólnej, w tym gruntu oznaczonego geodezyjnie numerem 1/13 o powierzchni 0,1850 ha w obrębie Stawiany, objętego księgą wieczystą nr PO1B/00047432/8 ustanowić **na rzecz Gminy Skoki**. Rzut lokalu mieszkalnego nr 2 przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

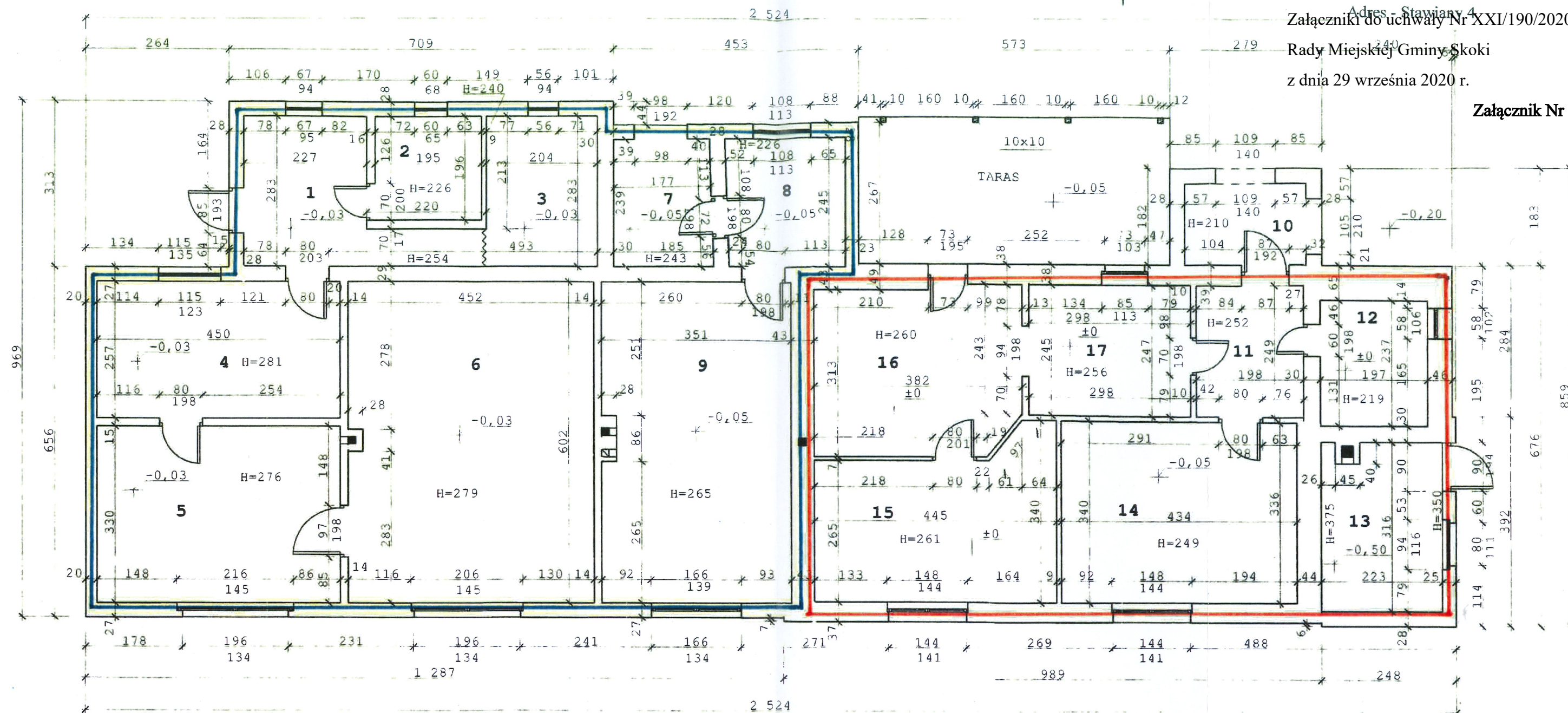
§ 2. Położenie i sposób zagospodarowania nieruchomości zabudowanej, oznaczonej numerem geodezyjnym 1/13, obręb Stawianach określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

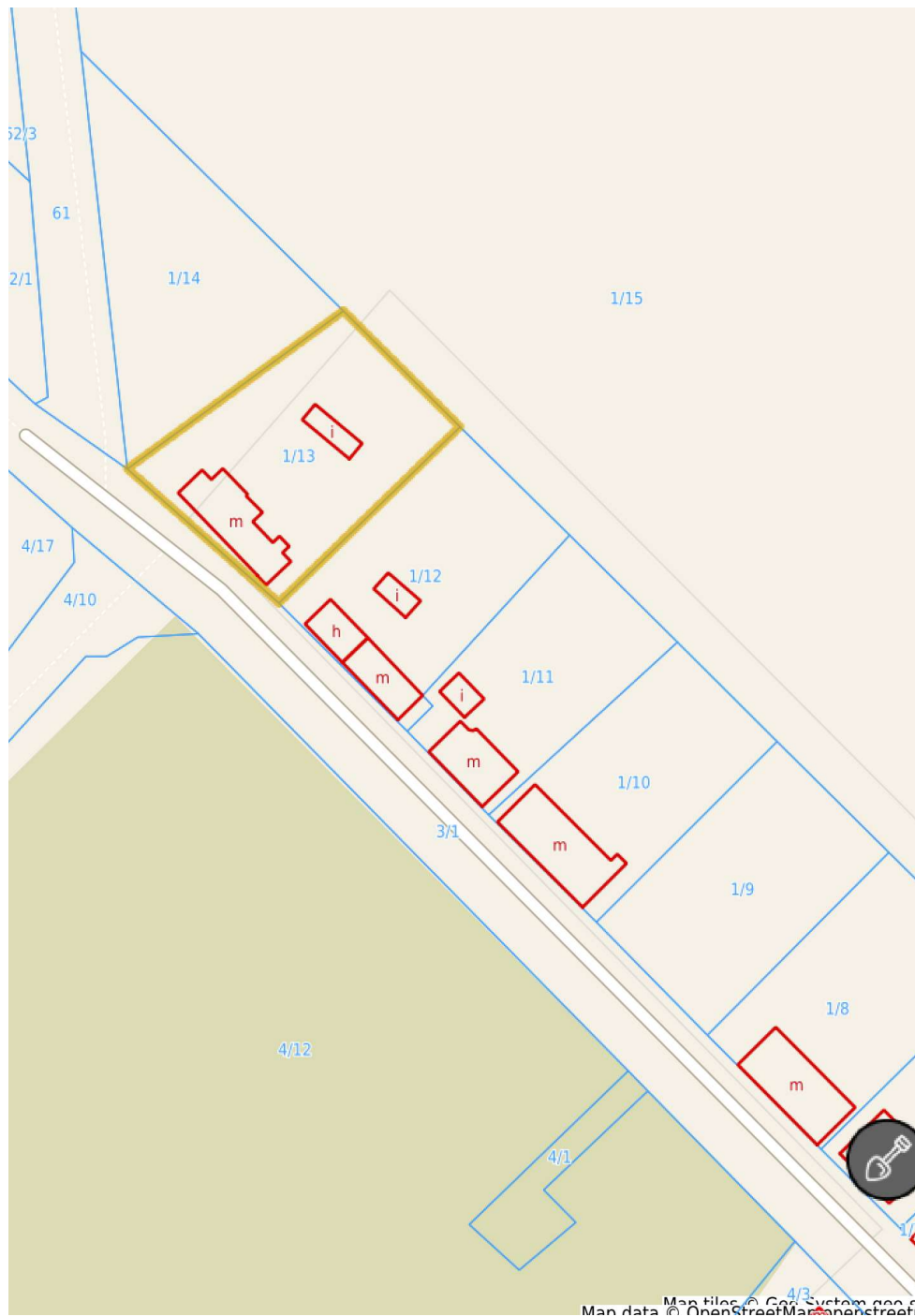
Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa



Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa w m ²	Lokal Nr
1	Korytarz	7,96	4/1
2	Łazienka	3,82	
3	Pom. gospodarcze	5,77	
4	Kuchnia	11,56	
5	Pokój	14,85	
6	Pokój	27,21	
7	Wiatrołap	4,34	
8	Pokój	5,38	
9	Pokój	21,13	
	Razem	102,02	

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa w m ²	Lokal Nr
10	Wiatrołap	3,45	4/2
11	Korytarz	4,88	
12	Łazienka	4,67	
13	Kotłownia	6,86	
14	Pokój	14,68	
15	Pokój	12,51	
16	Pokój	11,88	
17	Kuchnia	7,35	
	Razem	66,28	



Uzasadnienie

Nieruchomość, o której mowa w uchwale, położona jest na działce geodezyjnej numer 1/13 obręb Stawiany i stanowi współwłasność Gminy Skoki oraz osoby fizycznej. Działka zabudowana jest domem mieszkalnym dwulokalowym, budynkiem gospodarczym i garażem.

Według stanu prawnego, zawartego w księdze wieczystej PO1B/00045933/6, osoba fizyczna jest właścicielem lokalu nr 1 o powierzchni 74,10 m², na który składają się: lokal mieszkalny i pomieszczenia gospodarcze. Z lokalem numer 1 związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 517/1321. Jednakże

Natomiast Gmina Skoki, według stanu prawnego, opisanego w księdze wieczystej numer PO1B/00047290/0, jest właścicielem lokalu nr 2 o powierzchni 91,60 m² na który składają się: lokal niemieszkalny, była świetlica i budynek gospodarczy. Z lokalem nr 2 związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 804/1321.

Na przestrzeni kilkunastu lat właściciel lokalu nr 1 rozbudował budynek o korytarz, łazienkę i pomieszczenie gospodarcze (pomieszczenia numer 1, 2 i 3), zwiększając w ten sposób powierzchnię użytkową swojego lokalu 17,55 m². Natomiast Gmina Skoki jako właściciel lokalu nr 2 rozbudowała budynek o pomieszczenie - kotłownię (zaznaczone na załączniku numer 1 numerem 13), zwiększając w ten sposób powierzchnię użytkową lokalu nr 2 o 6,86 m², zaś nieżyjący najemca do pomieszczenia byłej świetlicy dobudował wiatrołap i pokój (pomieszczenie numer 7 i 8), zwiększając w ten sposób najmowaną powierzchnię o 9,72 m².

Po dokonanych zmianach osoba fizyczna stała się właścicielem lokalu o powierzchni 96,26 m², na który składają się pomieszczenia mieszkalne oznaczone numerami od 1 do 6 oraz dwa przynależne pomieszczenia gospodarcze w budynku gospodarczym. Gmina Skoki stała się zaś właścicielem lokalu o powierzchni 135,81 m², na który składają się pomieszczenia mieszkalne oznaczone numerami od 11 do 17, pomieszczenia niemieszkalne oznaczone numerami od 7 do 9, garaż i jedno pomieszczenie gospodarcze w budynku gospodarczym.

Mając na uwadze powyższe zmiany, obecna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych, a w ślad za tym udział w nieruchomości wspólnej, jest niezgodny z powierzchniami wykazanymi w ewidencji gruntów i budynków oraz z zapisami w księgach wieczystych. Sposobem uregulowania stanu prawnego nieruchomości jest zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. A jednym z rodzajów podziału fizycznego rzeczy, a konkretnie nieruchomości, jest ustanowienie odrębnej własności lokali (art. 7 i 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 532). Warunkiem dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali jest samodzielność lokali mieszkalnych, przez którą rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ustawy o własności lokali).

Z dokonanej za zleceniem Gminy Skoki opinii biegłego z dziedziny budownictwa dotyczącej regulacji stanu prawnego nieruchomości w miejscowości Stawiany 4, położonej na działce numer 1/13 wynika, że przesłanki samodzielności lokali będą spełnione w przypadku podziału budynku mieszkalnego na dwa lokale mieszkalne w sposób, jaki określa to załącznik nr 1 do projektu niniejszej uchwały. Dodatkowo taki podział jest uzasadniony względami technicznymi budynku (podział po ścianie nośnej) oraz społecznymi (interes obu stron).

Dokonany podział spowoduje nabycie przez osobę fizyczną pomieszczeń oznaczonych numerami 7,8 i 9 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za dopłatą dokonaną na rzecz Gminy Skoki.

Zgodnie a art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, w szczególności

podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad zbywania i nabywania nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe uzasadnione jest podjęcie niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Skoki

Zbigniew Kujawa