

- PROJEKT -

UCHWAŁA Nr.....

Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia

w sprawie zamiany lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U.2016.446 z późn.zm.), art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 tj. z dnia 2016.12.23 z późn.zm), oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U.2016.296 z późn.zm.)

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój

uchwała:

§ 1

Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 3, o powierzchni użytkowej 45,87 m² z przynależną piwnicą o powierzchni 8,60 m², położonego w budynku w Jastrzębiu-Zdroju przy ulicy Szarych Szeregów nr 21, wyrazić zgodę na jego zamianę wraz z przynależnościami oraz z udziałem wynoszącym 609/10000 części we własności części wspólnych budynku, a także oddanie w użytkowanie wieczyste do dnia 18.01.2098 r. udziału wynoszącego 609/10000 części w gruncie stanowiącym działkę nr 1195/61 o obszarze 0,1131 ha, objętym księgą wieczystą nr GL1J/00018129/9 na lokal mieszkalny nr 2 będący własnością osoby fizycznej, o powierzchni użytkowej 35,61 m² z przynależną piwnicą o powierzchni 6,50 m², położony w budynku w Jastrzębiu-Zdroju przy ulicy Szarych Szeregów nr 20, objęty księgą wieczystą GL1J/00031866/4 wraz z przynależnościami oraz z udziałem wynoszącym 462/10000 części we własności części wspólnych budynku oraz prawie wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr 1213/61 o obszarze 0,0672 ha, objętego księgą wieczystą GL1J/00018140/2.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie-Zdrój.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sporządził:

NACZELNIK WYDZIAŁU

Joanna Cisek

Zatwierdził:

PREZYDENT MIASTA

Anna Hetman

UZASADNIENIE

W dniu 14 marca 2017 r., do Urzędu Miasta wpłynęła prośba osoby fizycznej, właściciela lokalu mieszkalnego usytuowanego w Jastrzębiu-Zdroju przy **ul. Szarych Szeregów 20/2** o **rozważenie możliwości zamiany** w/w lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny przy **ul. Szarych Szeregów 21/3**, z jednoczesnym zapewnieniem pokrycia różnicy wartości lokali wynikających z ich wyceny oraz kosztów sporządzenia operatów szacunkowych.

Zgodnie z art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami ***nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych*** lub osób prawnych. *W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.* Przepis stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości,

a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego. Przepisy stosuje się również odpowiednio do zamiany udziałów we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości.

Lokal mieszkalny przy ul. Szarych Szeregów 20/2:

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr GL1J/00031688/8 jest ona prowadzona dla nieruchomości lokalowej – **lokalu mieszkalnego nr 2 położonego na pierwszej kondygnacji budynku nr 20 przy ul. Szarych Szeregów w Jastrzębiu-Zdroju**. Lokal mieszkalny składa się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju oraz pomieszczenia przynależnego – piwnicy. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 42,11 m², w tym powierzchnia mieszkania 35,61 m² i powierzchnia pomieszczenia przynależnego 6,50 m². Z prawem własności nieruchomości lokalowej związany jest udział wynoszący 462/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu i części wspólnych budynku nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr GL1J/00018140/2. Jako właściciel nieruchomości ujawniona jest osoba fizyczna. Działy III i IV księgi wieczystej nie zawierają wpisów. Stan techniczny lokalu zły - lokal wymaga remontu. W lokalu na podłogach wykładziny PVC, ściany tapetowane (przedpokój i łazienka) lub malowane (pokój i kuchnia). Stan urządzeń sanitarnych w łazience zły. Stolarka okienna drewniana (stan zły). Drzwi wewnętrzne drewniane (stolarka drzwiowa wymaga wymiany), drzwi zewnętrzne drewniane (skrzydło relatywnie nowe). Lokal wyposażony jest w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową i centralnego ogrzewania (zasilanie z sieci komunalnej) z kaloryferami żeliwnymi.

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr GL1J/00018140/2 jest ona prowadzona dla **nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr 1213/61** o powierzchni 0,0672 ha. Właścicielem tejże nieruchomości jest Gmina Jastrzębie-Zdrój. Użytkownikami wieczystymi tegoż gruntu do dnia 18.01.2098 r. w łącznym udziale 3283/10000 są

właściciele lokali mieszkalnych wydzielonych w budynku na nieruchomości posadowionym. Działy III i IV księgi wieczystej nie zawierają wpisów.

Lokal mieszkalny przy ul. Szarych Szeregów 21/3:

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej nr GL1J/00018129/9 jest ona prowadzona dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr 1195/61 o powierzchni 0,1131 ha. Właścicielem tejże nieruchomości jest Gmina Jastrzębie-Zdrój. Użytkownikami wieczystymi tegoż gruntu do dnia 24.06.2097 r. w łącznym udziale 1071/10000 są właściciele lokali mieszkalnych wydzielonych w budynku na nieruchomości posadowionym. Dział IV księgi wieczystej nie zawiera wpisów. Prawo własności Gminy Jastrzębie-Zdrój m.in. obejmuje niewyodrębniony lokal mieszkalny nr 3 położony na parterze budynku przy ul. Szarych Szeregów 21. Lokal ten o powierzchni użytkowej 54,47 m² zgodnie ze sporządzoną inwentaryzacją składa się z mieszkania obejmującego dwa pokoje, kuchnię, łazienkę i przedpokój o łącznej powierzchni użytkowej 45,87 m² oraz pomieszczenie przynależne – piwnicę o powierzchni użytkowej 8,60 m². Lokal ten jest lokalem samodzielnym (zaświadczenie z dnia 13.04.2017 r.), a jego udział w prawie częściach wspólnych budynku i gruncie wyniesie 609/10000 (zgodnie ze sporządzoną inwentaryzacją). Stan techniczny lokalu zły: lokal wymaga remontu. W lokalu na podłogach wykładziny PVC, ściany tapetowane (w kuchni część ściany wyłożona glazurą). Stan urządzeń sanitarnych w łazience przeciętny. Stolarka okienna drewniana (stan przeciętny). Drzwi wewnętrzne drewniane, drzwi zewnętrzne drewniane (stolarka drzwiowa wymaga wymiany). Lokal wyposażony jest w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową i centralnego ogrzewania (zasilanie z sieci komunalnej) z kaloryferami żeliwnymi.

Skutki finansowe:

Szacunkowa wartość prawa własności nieruchomości określona w operatach szacunkowych z dnia 15 maja 2017 r.	
<u>Sz. Szeregów 20/2</u> (własność osoby fizycznej) pow. uż. 35,61 m²+piwnica 6,50 m².	<u>Sz. Szeregów 21/3</u>(własność Gminy) pow. uż. 45,87 m²+piwnica 8,60 m².
Wartość nieruchomości lokalowej: 70.220,00 zł. w tym wartość udziału wynoszącego 462/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu: 2.672,00 zł. a wartość lokalu mieszkalnego bez udziału w prawie gruntu: 67.550,00 zł.	Wartość nieruchomości lokalowej: 92.297,00 zł. w tym wartość udziału wynoszącego 609/10000 w prawie własności gruntu: 6.587,00 zł (pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej tj. 1.646,75 zł.) a wartość lokalu mieszkalnego bez udziału w prawie gruntu: 85.710,00 zł.

Wysokość dopłaty jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości oraz ich wyceny i wynosi:

- lokal mieszkalny **18.160,00 zł.** (do pokrycia przez właściciela lokalu będącego stroną w zamianie).

Ponadto:

- w przypadku lokalu mieszkalnego przy ul. Szarych Szeregów 21/3 pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej tj. 1.646,75 zł. + 23% VAT tj. łącznie **2.028,50 zł.**, a następnie opłata roczna wynosić będzie 1 % ceny tj. 65,87 zł + 23% VAT tj. łącznie 81,02 zł., jest płatna do dnia 31 marca każdego roku.

- koszty sporządzenia operatów szacunkowych: **644,00 zł. brutto.** (do pokrycia przez właściciela lokalu będącego stroną w zamianie).

- właściciel lokalu będącego stroną w zamianie, złożył oświadczenie na piśmie o odstąpieniu od żądania zapłaty przez Gminę na swoją rzecz, różnicy wartości udziału w prawie gruntu w wysokości 1.025,25 zł. netto.

Szacowane koszty notarialne około 2.800 zł. brutto (do pokrycia bezpośrednio w kancelarii notarialnej przez właściciela lokalu będącego stroną w zamianie).

Podjęcie uchwały nie pociąga dodatkowych konsekwencji finansowych w budżecie miasta.