

Zarządzenie Nr 48.....
Wójta Gminy Raszyn
z dnia 22.11.2005r

w sprawie: **uznania roszczenia dotyczącego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanej nieruchomości o powierzchni 575 m², położonej w Gminie Raszyn przy ul.Waryńskiego 43, stanowiącej działki ewidencyjne nr 104, nr 103/3 i nr 102/3 w obrębie Nowe Grocholice wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego z garażem.**

Na podstawie art.26 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn.zm.) , art.207 ust.1 w związku z art.28 ust.1, 35 ust.1 i 2, 67 ust.1 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 z późn.zm.), art.236 §1 i 239 § 1 Kodeksu cywilnego,

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych przez Państwa Helenę i Józefa małż.Kuleta w dniu 2 października 2003r., Pana Andrzeja Kuleta w dniu 30 listopada 2004r. i Państwa Helenę i Józefa małż.Kuleta i Andrzeja Kuleta w dniu 13 czerwca 2005r. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanej nieruchomości o powierzchni 575m², położonej w Gminie Raszyn, we wsi Nowe Grocholice przy ul.Waryńskiego 43, stanowiącej działki ewidencyjne nr 104, 103/3 i 102/3 z obrębu Nowe Grocholice, postanawiam:

1.uznać roszczenie i w trybie bezprzetargowym ustanowić na rzecz:

- Państwa Heleny i Józefa małż.Kuleta w 1/2 części,

- Pana Andrzeja Kuleta w 1/2 części,

wszystkich troje zamieszkałych w Nowych Grocholicach przy ul.Waryńskiego 43

prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Raszyn, położonej przy ul.Waryńskiego 43, opisanej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 104 o powierzchni 360m², nr 103/3 o powierzchni 113m² i nr 102/3 o powierzchni 102m² z obrębu Nowe Grocholice, o łącznej powierzchni 575m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie urządził i prowadzi księgę wieczystą Nr WA1P/00077784/6 (dawniej KW Nr 60217) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego z garażem usytuowanego na tym gruncie.

2. Celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste jest dotychczasowy sposób użytkowania tj. zabudowa mieszkaniowa.

3. Własność budynku przeniesiona zostanie nieodpłatnie ze względu na wybudowanie budynku ze środków własnych posiadaczy tj. Państwa Heleny i Józefa małż.Kuleta i Pana Andrzeja Kuleta, za zgodą właściwego organu nadzoru budowlanego.

4. W związku z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste na cel określony w punkcie 2, okres użytkowania wieczystego wynosić będzie 99 lat.

5. **Cena wyżej opisanego gruntu o łącznej powierzchni 575 m² ustala się w wysokości równej jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w kwocie 94,21 zł za 1m², to jest za cały grunt po zaokrągleniu do pełnych złotych w wysokości: **54.171,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt jeden złoty).**

6. W związku z oddaniem gruntu na cele mieszkaniowe w użytkowanie wieczyste oraz ustaloną w punkcie 5 ceną gruntu, wysokość stawek procentowych opłat przy oddawaniu gruntu w użytkowanie wieczyste wynosi:

- **pierwsza opłata** **15% ceny gruntu + 22%VAT ,**
 tj. 8.125,65 zł + 1.787,64 zł
 Razem: 9.913,29 zł (słownie: dziewięć tysięcy
 dziewięćset trzydzieści złotych dwadzieścia
 dziewięć groszy)

- **opłaty roczne** **1% ceny gruntu + 22%VAT,**
 tj. 541,71 zł + 119,17 zł
 Razem 660,88 zł (słownie: sześćset
 sześćdziesiąt złotych osiemdziesiąt osiem
 groszy)

§ 2

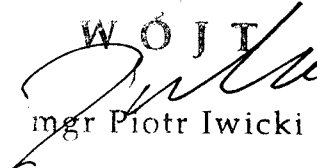
Podaje się do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości położonej przy ul. Waryńskiego 43 w Nowych Grocholicach, przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT

mgr Piotr Iwicki

WYKAZ
GR.72240-27-6/03/05

Na podstawie art.35 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 z późn.zm.) podaję do publicznej wiadomości informację o przeznaczeniu: **do oddania w użytkowanie wieczyste na lat 99, w drodze bezprzetargowej, gruntu położonego w Gminie Raszyn we wsi Nowe Grocholice przy ul.Waryńskiego 43 wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego z garażem.**

ADRES NIERUCHOMOŚCI:	ul. Waryńskiego 43
OZNACZENIE WG. KSIĘGI WIECZYSTEJ:	KW Nr WA1P/00077784/6 (dawniej KW 60217)

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI WG. DANYCH Z EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW:	- obręb	- Nowe Grocholice
	- nr ew. działki	- 104, 103/3 i 102/3
	- powierzchnia działki	- 360 m ² , 113m ² i 102 m ² razem 575m ²

OPIS NIERUCHOMOŚCI: **Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym z garażem.**

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI I SPOSÓB JEJ ZAGOSPODAROWANIA;
Teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług w obszarze oznaczonym w planie symbolem A6.1MN/U.

TERMINY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI-TERMINY ZABUDOWY:
Nieruchomość jest już zabudowana.

FORMA ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI: **oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na 99 lat wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku wzniesionego ze środków własnych posiadaczy.**

CENA NIERUCHOMOŚCI :

Cena gruntu:	54.171,00 zł (słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt jeden złoty)
Cena budynku:	86.359,00 zł (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych)

WYSOKOŚĆ STAWEK PROCENTOWYCH OPŁAT PRZY ODDANIU GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE:

- pierwsza opłata	15% ceny gruntu + 22%VAT , tj. 8.125,65 zł + 1.787,64 zł Razem: 9.913,29 zł (słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset trzynaście złotych dwadzieścia dziewięć groszy)
-------------------	---

- opłaty roczne 1% ceny gruntu + 22%VAT,
 tj. 541,71 zł + 119,17 zł
 Razem: 660,88 zł (słownie: sześćset
 sześćdziesiąt złotych osiemdziesiąt osiem
 groszy)

TERMINY WNOSZENIA OPŁAT: Pierwsza opłata za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu jest płatna przed podpisaniem aktu notarialnego. Opłaty roczne płatne są do dnia 31 marca każdego roku.

ZASADY AKTUALIZACJI OPŁAT:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 z późn.zm.).

UWAGI: Przekazanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, na podstawie art.207 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 z późn.zm.) na rzecz posiadaczy gruntu.

WÓJT

mgr Piotr Iwicki

Uzasadnienie Zarządzenia Nr ...48....
Wójta Gminy Raszyn
z dnia 22.11.2005r

w sprawie: uznania roszczenia dotyczącego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanej nieruchomości o powierzchni 575 m², położonej w Gminie Raszyn przy ul. Waryńskiego 43, stanowiącej działki ewidencyjne nr 104, nr 103/3 i nr 102/3 w obrębie Nowe Grocholice wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego z garażem.

Nieruchomość położona przy ul. Waryńskiego 43 stanowi własność Gminy Raszyn, co potwierdzają decyzje Wojewody Warszawskiego Nr 46191 z dnia 30 marca 1995r. i Nr 48682 z dnia 29 lutego 1996r.

Między innymi dla wskazanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Pruszkowie urządził i prowadzi **księgę wieczystą Nr WA1P/00077784/6**. Dawniej przedmiotowa działka uregulowana była w księdze wieczystej Nr 60217 (VII 47888).

Wnioskiem z dnia 30 września 2003r. (data wpływu 2 października 2003r.) **Państwo Helena Danuta Kuleta i Józef Kuleta wystąpili o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w/w gruntu na podstawie art.207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.** W trakcie prowadzonego postępowania **wnioskiem z dnia 30 listopada 2004r. dołączył się do toczącego się Pan Andrzej Kuleta.**

Rozpatrując powyższe wnioski ustalono, że Państwo Helena i Józef małż.Kuleta weszli w posiadanie działki w 1964r.

Na gruncie położonym przy ul. Waryńskiego Józef Kuleta i Jacenty Janiszewski wybudowali budynek mieszkalny bliźniaczy. Budynek ten został przyjęty do użytkowania zgodnie z pozwoleniem Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 13 grudnia 1969r. znak:ABN-601a/220/69. Część budynku – bliźniaka - oznaczona literą A wskazana została w projekcie jako własność Józefa Kuleta. Obecnie ta część budynku położona jest przy ul. Waryńskiego 43 i usytuowana jest na działce ewidencyjnej nr 104.

W latach 1990-1993 Pan Andrzej Kuleta syn Heleny i Józefa małż.Kuleta rozbudował budynek Waryńskiego 43a o dodatkową część mieszkalną i garaż. Rozbudowana część budynku została przyjęta do użytkowania, na podstawie pozwolenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, decyzja Nr 153/04 z dnia 16 czerwca 2004r. znak:PINB.RA.KZ.7355/U/12/04.

Państwo Helena Danuta Kuleta, Józef Kuleta i Andrzej Robert Kuleta zameldowani są pod adresem Waryńskiego 43 od 26 stycznia 1970r.

Według danych Referatu Podatków, Opłat Lokalnych i Ewidencji Działalności Gospodarczej od powyższej nieruchomości opłacany jest podatek od nieruchomości i płatnik nie zalega z opłatami.

Na podstawie zebranego materiału można stwierdzić, że Państwo Helena i Józef małż.Kuleta oraz Andrzej Kuleta są posiadaczami w/w nieruchomości w rozumieniu art.207 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wybudowali budynek usytuowany na tym gruncie z własnych środków.

Wobec powyższego ustalono, że w/w przysługuje zasadne roszczenie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku.

Pismem z dnia 13 czerwca 2005r. wnioskodawcy wystąpili o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul.Waryńskiego 43 w ten sposób, że udział wynoszący $\frac{1}{2}$ niepodzielną część nabędą Helena i Józef małż.Kuleta do majątku stanowiącego wspólność ustawową małżeńską, natomiast pozostały udział wynoszący $\frac{1}{2}$ część nabędzie Andrzej Kuleta do majątku osobistego.

Celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste na lat 99 będzie dotychczasowy sposób użytkowania tj. zabudowa budynkiem mieszkalnym.

W wyniku wykonania mapy do celów prawnych ustalono, że wnioskodawcy faktycznie użytkują działkę ewidencyjną nr 104 o powierzchni 360m², nr 103/3 o powierzchni 113m² i nr 102/3 o powierzchni 102m² z obrębu Nowe Grocholice, o łącznej powierzchni 575m².


Na podstawie operatu szacunkowego z dnia 10 listopada 2003r. zaktualizowanego na dzień 15 listopada 2004r. rzeczoznawca majątkowy Pani mgr inż.Ewa Wojciul określiła wartość 1 m² gruntu w wysokości 94,21 zł (słownie: dziewięćdziesiąt cztery złote dwadzieścia jeden groszy), a **wartość całego gruntu** po zaokrągleniu do pełnych złotych w wysokości **54.171,00 zł** (słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt jeden złoty). Natomiast **wartość budynku została określona w wysokości 86.359,00 zł** (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych).

Zgodnie z brzmieniem art. 67 ust.3a w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy tej ustawy (w tym art.207), cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości. Przyjmuje się zatem, że cena ustalona przez organ jest równa wartości gruntu i budynku określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pierwsza opłata stanowi 15% ceny gruntu tj. 8.125,65 zł (słownie: osiem tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) + **22% podatek VAT** w kwocie 1.787,64 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt cztery grosze). Łącznie pierwsza opłata powiększona o podatek VAT wynosi **9.913,29 zł** (słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych dwadzieścia dziewięć groszy) i należy ją uiścić przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Oplaty roczne stanowią 1% ceny gruntu tj. 541,71 zł (słownie: pięćset czterdzieści jeden złotych siedemdziesiąt jeden groszy) i wraz z 22% podatkiem VAT w kwocie 119,17 zł (słownie: sto dziewiętnaście złotych siedemnaście groszy) wynoszą 660,88 zł (słownie: sześćset sześćdziesiąt złotych osiemdziesiąt osiem groszy). Oplaty roczne płatne są do 31 marca każdego roku. Oplaty te mogą być aktualizowane na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Własność budynku przeniesiona zostanie nieodpłatnie w związku z jego wybudowaniem za zgodą władz budowlanych, ze środków własnych posiadaczy.

W O J T

mgr Piotr Iwicki