

Zarządzenie Nr ...94....
Wójta Gminy Raszyn
z dnia 13. września 2005r.

w sprawie: **uznania roszczenia dotyczącego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanej nieruchomości o powierzchni 997 m², położonej w Gminie Raszyn przy ul.Moniuszki 4, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 108/4 w obrębie Nowe Grocholice wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego.**

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 i 2 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 wniosku złożonego w dniu 01 grudnia 1998r. przez Panią Bronisławę Wawrzeńczyk, uściślonego w dniu 24 stycznia 2005r., o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanej nieruchomości o powierzchni 997 m², położonej w Gminie Raszyn przy ul. Moniuszki 4, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 108/4 z obrębu Nowe Grocholice, postanawiam:

1. **uznać roszczenie i w trybie bezprzetargowym ustanowić na rzecz: Pani Bronisławy Wawrzeńczyk zamieszkałej w Nowych Grocholicach przy ul.Moniuszki 4, jako posiadacza nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Raszyn, opisaney w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 108/4 z obrębu Nowe Grocholice, o powierzchni 997m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie urządził i prowadzi księgę wieczystą WA1P/00077784/6 (dawniej 60217) wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków mieszkalnego i gospodarczego usytuowanych na tym gruncie.**
2. Celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste jest dotychczasowy sposób użytkowania tj.zabudowa mieszkaniowa.
3. Własność budynków przeniesiona zostanie nieodpłatnie ze względu na ich wybudowanie ze środków własnych posiadacza, 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. **Cenę wyżej opisanego gruntu o powierzchni 997 m² ustala się w wysokości równej jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na 94,21 zł za 1m², to jest za cały grunt w zaokrągleniu do pełnych złotych w kwocie: 93.927,00 zł (słownie złotych: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem).**

6. Zgodnie z treścią art.207 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wnioskiem złożonym w dniu 01 grudnia 1998r. **zwalniam posiadacza nieruchomości wymienionej w punkcie 1, Panią Bronisławę Wawrzeńczyk, z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.**

7. W związku z oddaniem gruntu na cele mieszkaniowe w użytkowanie wieczyste oraz ustaloną w punkcie 5 ceną gruntu, wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi:

1% ceny gruntu + 22%VAT

tj. 939,27 zł + 206,63 zł VAT

Razem opłata roczna wynosi 1.145,90 zł (słownie: jeden tysiąc sto czterdzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) i jest płatna do 31 marca każdego roku.

§ 2

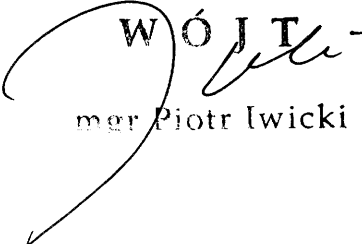
Podaje się do publicznej wiadomości na okres 21 dni, wykaz nieruchomości, położonej przy ul.Moniuszki 4 w Nowych Grocholicach, przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3

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

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.


WÓJCI-
mer Piotr Iwicki

WYKAZ GR-72240-3-5/05

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 Raszynie we wsi Nowe Grocholice przy ul.Moniuszki 4 wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego.**

ADRES NIERUCHOMOŚCI: ul. Moniuszki 4
OZNACZENIE WG. KSIĘGI WIECZYSTEJ: Nr WA1P/00077784/6
(dawniej KW Nr 60217)
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI WG. DANYCH Z EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW:
- obręb - Nowe Grocholice
- nr ew. działki - 108/4
- powierzchnia działki - 997 m²

OPIS NIERUCHOMOŚCI: Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI I SPOSÓB JEJ ZAGOSPODAROWANIA;
Teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi 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 mieszkalnego i budynku gospodarczego wzniesionego ze środków własnych posiadacza.

CENA NIERUCHOMOŚCI :

Cena gruntu: 93.927,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem złotych)

Cena budynków: 33.295,00 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych)

WYSOKOŚĆ STAWEK PROCENTOWYCH OPŁAT PRZY ODDANIU GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE:

- opłata roczna 1% ceny gruntu + 22%VAT
tj. 939,27 zł + 206,63 zł
Razem 1.145,90 zł (słownie: jeden tysiąc sto czterdzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy)

TERMINY WNOSZENIA OPŁAT: 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 posiadacza gruntu.

WÓJTA
mgr Piotr Iwicki

**Uzasadnienie Zarządzenia Nr ...94....
Wójta Gminy Raszyn
z dnia 13 września 2005 r.**

w sprawie: uznania roszczenia dotyczącego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanej nieruchomości o powierzchni 997 m², położonej w Gminie Raszyn przy ul.Moniuszki 4, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 108/4 w obrębie Nowe Grocholice wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków mieszkalnego i gospodarczego.

Nieruchomość położona przy ul. Moniuszki 4 we wsi Nowe Grocholice stanowi własność Gminy Raszyn, co potwierdza decyzja Wojewody Warszawskiego Nr 46191 z dnia 30 marca 1995r. 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 (KW Nr VII 47888).

Wnioskiem z dnia 1 grudnia 1998r., a następnie uściślonym w dniu 24 stycznia 2005r. Pani Bronisława Wawrzeńczyk wystąpiła o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w/w gruntu na podstawie art.207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 z późn.zm.). Jednocześnie w/w wystąpiła o zwolnienie z pierwszej opłaty.

Z dołączonych do wniosku pism i oświadczeń wynika, że wnioskodawczyni weszła w posiadanie działki w 1956r. i wybudowała razem z mężem Antonim Wawrzeńczykiem budynki mieszkalny jednorodzinny i gospodarczy. Budynek mieszkalny został wybudowany w 1956r., natomiast budynek gospodarczy w 1960r.

Decyzją Nr 373/04 z dnia 29 listopada 2004r. znak:PINB.RA.KZ.7355/19/04 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego umorzył postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego położonego przy ul.Moniuszki 4. Z treści uzasadnienia decyzji wynika, że w/w budynek został wybudowany w połowie lat 50. XX wieku jako samowola budowlana, a co za tym idzie nie dotyczą go przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1974r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz.2016 z późn.zm.). Pomimo, że budynek został wybudowany bez pozwolenia na budowę to jednak jako wzniesiony przed 1 marca 1975r. objęty jest abolicją tj. został uznany przez ustawodawcę za legalny z mocy samego prawa.

Podobnie należy potraktować wybudowany na gruncie budynek gospodarczy.

Pan Antoni Wawrzeńczyk zmarł w dniu 14 stycznia 1996r. Zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st.Warszawy Wydziału IV Cywilnego z dnia 22 stycznia 1999r. sygn.akt IV Ns 1526/98 prawa do spadku po w/w nabyli żona Bronisława Wawrzeńczyk w 4/16 części spadku oraz dzieci Jadwiga Marianna Andrzejewska, Wojciech Zbigniew Wawrzeńczyk, Jerzy Teodor Wawrzeńczyk i Zdzisław Andrzej Wawrzeńczyk po 3/16 części spadku każde z nich.

Na podstawie umowy darowizny wierzytelności z tytułu nakładów zawartej w dniu 11 sierpnia 2005r. Jadwiga Marianna Andrzejewska, Wojciech Zbigniew Wawrzeńczyk, Jerzy Teodor Wawrzeńczyk i Zdzisław Andrzej Wawrzeńczyk przekazali nieodpłatnie prawa nabyte do nakładów po ojcu Antonim Wawrzeńczyku swojej matce Bronisławie Wawrzeńczyk. Powyższa umowa darowizny została zgłoszona w Urzędzie Skarbowym w Pruszkowie w dniu 17 sierpnia 2005r. pod nr 1421/B01/430/D/368-371/2005/I.

Według informacji uzyskanej z Referatu Ewidencji Ludności, Spraw Wojskowych i Obrony Cywilnej Pani Bronisława Wawrzeńczyk zameldowana jest pod adresem ul.Moniuszki 4 w Nowych Grocholicach od 16 października 1956r.

Ponadto Pani Bronisława Wawrzeńczyk jest wpisana w rejestrze ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Pruszkowie jako użytkownik i opłaca podatki od zajmowanej nieruchomości.

Na podstawie zebranego materiału można stwierdzić, że Pani Bronisława Wawrzeńczyk jest posiadaczem nieruchomości położonej przy ul.Moniuszki 4 w rozumieniu art.207 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wybudowała budynki mieszkalny i gospodarczy z własnych środków.

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

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

Na podstawie operatu szacunkowego z dnia 10 listopada 2003r., zaktualizowanego w dniu 15 listopada 2004r., rzeczoznawca majątkowy Pani mgr inż.Ewa Wojciul określiła wartość 1m² gruntu na kwotę 94,21 zł (słownie: dziewięćdziesiąt cztery złote dwadzieścia jeden groszy), natomiast wartość budynku w wysokości 33.295,00 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych).

Z uwagi na wydaną decyzją Nr 8/05 z dnia 23 czerwca 2005r. znak: GR.7430/18/2005 powierzchnię działki możliwa do przekazania wynosi 997m². Stąd też **wartość gruntu wynosi 93.927,00 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem 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 wartość gruntu i budynku określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wobec złożenia wniosku o zwolnienie z pierwszej opłaty w dniu 01 grudnia 1998r. (tj. w terminie ustawowym) , działając na podstawie art.207 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, **nie pobiera się pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.**

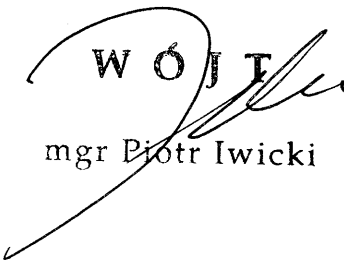
Opłaty roczne stanowią 1% ceny gruntu tj.939,27 zł (słownie: dziewięćset trzydzieści dziewięć złotych dwadzieścia siedem groszy) i **wraz z 22% podatkiem VAT w kwocie 206,63 zł** (słownie: dwieście sześć złotych sześćdziesiąt trzy grosze) **wynoszą 1.145,90 zł** (słownie: jeden tysiąc sto czterdzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy).

Opłaty roczne płatne są do 31 marca każdego roku.

Opłaty te mogą być aktualizowane na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Własność budynków przeniesiona zostanie nieodpłatnie w związku z wybudowaniem tych budynków za zgodą władz budowlanych, ze środków własnych posiadacza.


WÓJCI
mgr Piotr Iwicki