

ZARZĄDZENIE NR 305/2011
PREZYDENTA MIASTA KIELCE

z dnia 19 sierpnia 2011 r.

w sprawie ujednoczenia terminów trwania użytkowania wieczystego Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Armatury” w Kielcach na nieruchomościach położonych w Kielcach przy ulicy 1 Maja 121.

Na podstawie art. 236 § 1 oraz art. 353¹ Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 ze zmianami), § 7 ust. 5 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kielce przyjętego Zarządzeniem Nr 415/2008 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 31.12.2008r., zmienionego Zarządzeniem Nr 48/2010 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 15.02.2010r., zarządzam co następuje:

§ 1. Ustalam końcowy termin trwania użytkowania wieczystego gruntu, położonego w Kielcach przy ul. 1 Maja 121 ujawnionego w księgach wieczystych: KIIL/00041429/9, oznaczonego w ewidencji gruntów m. Kielce jako działki nr 311/1 o pow. 0,0024 ha, nr 310/1 o pow. 0,0146 ha, obr.0009, oraz KIIL/00082356/5 oznaczonego w ewidencji gruntów m. Kielce jako działki nr 309/19 o pow. 0,0568 ha, nr 309/9 o pow. 0,0036 ha, obr.0009, na dzień 29 marca 2078 roku.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania

Prezydent Miasta Kielce

Wojciech Lubawski

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 01.07.2011r. znak: TTP/3011/2011, uzupełnionym pismem z dnia 27.07.2011r. znak: TTP/3230/2011 Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Armatury” w Kielcach wniosła o ujednoczenie terminów trwania użytkowania wieczystego, poprzez przyjęcie terminu uśrednionego, dla działek nr nr 311/1, 310/1, 309/19, 309/9, (obręb 0009) położonych w Kielcach przy ul. 1 Maja 121.

Spółdzielnia oparła swoje roszczenie na art. 35 ust. 1³ ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 Nr 119, poz. 1116 ze zm.), który stanowi: „Jeżeli budynki stanowiące własność spółdzielni położone są na kilku działkach gruntu, do których spółdzielnia przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać od właściciela gruntu zmiany postanowień umownych w celu ujednoczenia terminów użytkowania wieczystego poprzez przyjęcie terminu uśrednionego”. W związku z tym, że działki nr 309/9 i 311/1 nie są zabudowane i nie spełniają podstawowego warunku do zastosowania w/w przepisu, Spółdzielnia nie może opierać swoich roszczeń na podstawie tego przepisu. Jednakże strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, co wynika z art.3531 ustawy z dnia 23.04.1964r. - Kodeks cywilny.

Umowy użytkowania wieczystego, stanowiące przedmiot wniosku z dnia 01.07.2011r., dotyczą gruntów położonych w Kielcach, oznaczonych w ewidencji gruntów m. Kielce jako działki:

- nr 311/1 o pow. 0,0024 ha (wydzielona z działki nr 311) obr. 0009, przy ul.1 Maja 121, która została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy zawartej w dniu 29.03.1979r. Rep. A 2504/79, którego okres trwania upływa w dniu 29 marca 2078r., a prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej Nr KIIL/00041429/9,
- nr 310/1 o pow. 0,0146 ha (wydzielona z działki nr 310) obr. 0009 przy ul. 1 Maja 121, która została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy zawartej w dniu 29.03.1979r. Rep. A 2494/79, którego okres trwania upływa w dniu 29 marca 2078r., a prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej Nr KIIL/00041429/9,
- nr 309/19 o pow. 0,0568 ha (wydzielona z działki nr 309/3) obr.0009, przy ul.1Maja 121 która została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy zawartej w dniu 09.10.2001r. Rep. A 5473/2001, którego okres trwania upływa w dniu 11 października 2100r., a prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej Nr KIIL/00082356/5,
- nr 309/9 o pow. 0,0036 ha (wydzielona z działki nr 309/1) obr.0009, przy ul. 1Maja 121 która została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy zawartej w dniu 09.10.2001r. Rep. A 5473/2001, którego okres trwania upływa w dniu 11 października 2100r., a prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej Nr KIIL/00082356/5.

Działki nr nr 310/1, 309/19, zabudowane są jednym budynkiem mieszkalnym. Z koncepcji podziału działek sporządzonej przez geodetę uprawnionego na zlecenie RSM „Armatury”, wykonanej z dnia 09.05.2001r. wynika, że po wydzieleniu gruntu zajętego pod drogę dojazdową działka nr 309/9, należeć będzie do zabudowanej nieruchomości przy ul. 1 Maja 121. Natomiast działka nr 311/1, mimo, że nie jest zabudowana budynkiem, to dla zachowania pasa gruntu o szerokości ok. 3m przy ścianie pełnej budynku, należeć będzie do zabudowanej nieruchomości przy ul. 1 Maja 121. W/w działki wraz z działką nr 309/26, nabytą przez Spółdzielnię na własność przez zasiedzenie stanowią jednoobiektową nieruchomość.

W świetle obowiązujących przepisów, zasadne jest ujednoczenie terminu trwania prawa użytkowania wieczystego Spółdzielni, co pozwoli na objęcie w/w działek jedną księgą wieczystą, co z kolei umożliwi złożenie wniosku przez RSM „Armatury” o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności powyższych działek. Po ujawnieniu w księdze wieczystej, o której mowa wyżej, prawa własności na rzecz RSM „Armatury” możliwym będzie przyłączenie do niej działki nr 309/26 nabytej przez zasiedzenie, a tym samym urządzenie dla nieruchomości przy ul.

1 Maja 121 jednej księgi wieczystej, co jest niezbędne do realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnych własności lokali w tej nieruchomości.

W myśl art. 236 § 1 ustawy z dnia 23.04.1964r. - Kodeks cywilny: „Oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gminy bądź ich związków w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W przypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej na lat czterdzieści”.

Mając na uwadze potrzebę ujednoczenia terminów trwania użytkowania wieczystego gruntu położonego w Kielcach przy ulicy 1 Maja 121, poprzez przyjęcie terminu uśrednionego, a zarazem konieczność sprostania wymogom przepisów w zakresie maksymalnego terminu trwania użytkowania wieczystego wynoszącego 99 lat, zasadne jest przyjęcie końcowego terminu trwania użytkowania wieczystego, dotyczącego wymienionych wyżej działek ,na dzień 29 marca 2078r.