

Tabela 1

Rodzaj lokalu	Poz.	Data wyodrębnienia	Nr lokalu	Powierzch. w m ²	Sposób wyliczenia udziału	Zapis udziału w KW	Nr Kś. W.	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lokale wyodrębnione	1	3 mar 1982 r.	7	89,91	$89,91 \div 649,96 \approx 13,833$	$\frac{14}{100}$	OL10/00026222/3	
	2	16 sie 1990 r.	6	66,49	$66,49 \div 649,96 \approx 10,230$	$\frac{10}{100}$	OL10/00033409/0	
	3	12 lip 1991 r.	3	99,66	$99,66 \div 649,96 \approx 15,333$	$\frac{15}{100}$	OL10/00034567/2	
Lokale niewyodrębnione właściciel Gmina Olsztyn	4		1	91,80				
	5		2	69,40				
	6		4	69,70				
	7		5	20,21				
	8		5A	23,19				
	9		5B	48,20				
	10		8	71,40				
Suma kontrolna				649,96		$\frac{39}{100}$		

Tabela 2

Rodzaj lokalu	Poz.	Data wyodrębnienia	Nr lokalu	Powierzch. w m ²	Sposób wyliczenia udziału	Zapis udziału w KW	Nr Kś. W.	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lokale wyodrębnione	1	3 mar 1982 r.	7	89,91	$89,91 \div 649,96 \approx 13,833$	$\frac{14}{100}$	OL10/00026222/3	
	2	16 sie 1990 r.	6	66,49	$66,49 \div 649,96 \approx 10,230$	$\frac{10}{100}$	OL10/00033409/0	
	3	12 lip 1991 r.	3	99,66	$99,66 \div 649,96 \approx 15,333$	$\frac{15}{100}$	OL10/00034567/2	
	4	18 lip 1991 r.	9	78,69	$78,69 \div 649,96 \approx 12,107$	$\frac{12}{100}$	OL10/00034568/9	Adaptacja strychu
Lokale niewyodrębnione właściciel Gmina Olsztyn	5		1	91,80				
	6		2	69,40				
	7		4	69,70				
	8		5	20,21				
	9		5A	23,19				
	10		5B	48,20				
	11		8	71,40				
Suma kontrolna				728,65		$\frac{51}{100}$		

Art. 2 ust. 5. u.w.l

Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrzucie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

Art. 3 ust. 3. u.w.l

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Art. 3 ust. 7. u.w.l

W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Tabela 3

Rodzaj lokalu	Poz.	Data wyodrębnienia	Nr lokalu	Powierzchn. w m ²	Sposób wyliczenia udziału	Zapis udziału w KW	Nr Kś. W.	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lokale wyodrębnione	1	3 mar 1982 r.	7	89,91	89,91 ÷ 649,96 ≈ 13,833	14 / 100	OL10/00026222/3	
	2	16 sie 1990 r.	6	66,49	66,49 ÷ 649,96 ≈ 10,230	10 / 100	OL10/00033409/0	
	3	12 lip 1991 r.	3	99,66	99,66 ÷ 649,96 ≈ 15,333	15 / 100	OL10/00034567/2	
	4	18 lip 1991 r.	9	78,69	78,69 ÷ 649,96 ≈ 12,107	12 / 100	OL10/00034568/9	Adaptacja strychu
	5	16 gru 1992 r.	4	69,70	69,70 ÷ 728,65 ≈ 9,566	10 / 100	OL10/00042646/9	
	6	14 wrz 1998 r.	2	69,40	69,40 ÷ 728,65 ≈ 9,524	10 / 100	OL10/00070870/3	
	7	12 paź 2001 r.	5B	48,20	48,20 ÷ 728,65 ≈ 6,615	7 / 100	OL10/00089443/7	
	8	14 cze 2013 r.	1	91,80	91,80 ÷ 728,65 ≈ 12,599	126 / 1000	OL10/00158534/7	
Lokale niewyodrębnione Gminy Olsztyn	9		5	20,21				
	10		5A	23,19				
	11		8	71,40				
Suma kontrolna				728,65		906 / 1000		

Stan prawny na dzień 18 lutego 2019 r.

Opracowano na podstawie: {
 - Ksiąg Wieczystych https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do Lokale nr 1, 2, 3, 4, 5B, 6, 7, 9
 - danych z ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Zamenhofa 16
 - danych z ZLiBK w Olsztynie, ul. Cicha 5
 - pisma Prezydenta Miasta Olsztyna - pismo nr. L.7115-3-30/09 z dnia 30.04.2009 r.
 - Ustawy o własności lokali - art. 3 ust. 3 i 7 - tekst jednolity: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20180000716>
 - Nieruchomość gruntowa - Księga Wieczysta OL10/19188/0
 - nr ew. działki 130/1, obręb 101020, obszar działki 0,0243 ha (243 m²)
 } Lokale Gminy Olsztyn nr 5, 5A, 8

UWAGI:

- Brak inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i spisu lokali (art. 2. ust. 5. i art. 29. ust. 1c. uwl).
- Zróznicowana powierzchnia lokali w tym samym pionie:
 - lokale nr 2, 4, 6, 8 - różnica powierzchni do 4,91 m² - te same ściany nośne-konstrukcyjne budynku w pionie, kominy w pionie;
 - suma powierzchni lokali 5, 5A i 5B różni się od powierzchni lokalu nr 3 - różnica 8,06 m² - te same ściany nośne-konstrukcyjne budynku w pionie, kominy w pionie.
- Przy wyodrębnianiu lokali 7, 6, 3 - niezgodnie z art. 3. ust. 3. uwl - wyliczono udziały dzieląc powierzchnię lokalu przez łączną sumę wszystkich lokali a następnie zaokrąglono do liczb całkowitych - tabela 1.
- Lokal nr 9 powstał po adaptacji części strychu. Po jego wyodrębnieniu udział wyliczono dzieląc jego powierzchnię przez łączną sumę wszystkich lokali przed wyodrębnieniem a następnie zaokrąglono do liczby całkowitej - tabela 2.
Po wyodrębnieniu lokalu nr 9 właściciel budynku (Gmina Olsztyn) obowiązany był do ponownego, prawidłowego wyliczenia wszystkich udziałów. Tego nie uczynił.
- W pozostałych, następnie wyodrębnianych lokalach - poz. od 5 do 8 - stosowano zasadę opisaną w pkt. 3, również w sposób niezgodny z art. 3. ust. 3 uwl - tabela 3.
- O źle wyliczonych udziałach w nieruchomości wspólnej właściciele lokali wiedzieli od lat.
- W świetle powyższego sposobu wyliczania udziałów oraz braku umowy nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej art. 3. ust. 7. uwl nie może być zastosowany.**



20 lutego 2019 r.

[Signature]

(sporządził)