

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 2017 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego jako skrytka, położonego w budynku przy ul. Jana Długosza 21 w Szczecinie, w drodze bezprzetargowej na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr .. położonego w budynku przy ul. Jana Długosza 21 w Szczecinie oraz określenia wysokości stawki bonifikaty od ceny sprzedaży.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 37 ust. 2 pkt 6, art. 68 ust. 1 pkt 10 i art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260, z 2017 r. poz. 624, poz. 820, poz. 1509, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1595); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego jako skrytka o pow. 8,19 m² położonego w budynku przy ul. Jana Długosza 21 w Szczecinie, w drodze bezprzetargowej na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr .. położonego w budynku przy ul. Jana Długosza 21 w Szczecinie.

§ 2. Ustala się bonifikatę w wysokości 50 % od ceny lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności wskazanego w § 1 - sprzedawanego na cele mieszkaniowe w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w budynku przy ul. Jana Długosza 21.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

UZASADNIENIE

Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem pomieszczenia skrytki o powierzchni użytkowej 8,19 m² położonego przy ul. Jana Długosza 21 w Szczecinie. Przylega ono do lokalu nr , którego właścicielami są Państwo . Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego jako skrytka, ale nie posiada do niego prawnego dostępu, gdyż wejście do przedmiotowego lokalu prowadzi przez lokal nr , który jest własnością Państwa

Aktem notarialnym Rep. A nr 3743/1998 z dnia 05.05.1998 r. została zawarta umowa sprzedaży lokalu nr o pow. 68,38 m² z Państwem . Z dokumentacji archiwalnej zgromadzonej na potrzeby sprzedaży lokalu nr - wynika, że pomieszczenie skrytki o pow. 8,19 m² było częścią lokalu nr , jednak usytuowane było w oficynie budynku, a nie jak pozostała część lokalu w budynku frontowym. W związku z uwarunkowaniami geodezyjno-prawnymi mającymi wpływ na sposób prywatyzacji lokalu nr usunięto z planu i opisu przedmiotowego lokalu pokój o pow. 8,19 m² (skrytkę) w porozumieniu z Zarządem Budynków i Lokali Komunalnych „Centrum- Warszewo” oraz Państwem , którzy zgodnie z pismem znak: LM.20/7117/9/98 z dnia 27.08.1998 r. użytkowali przedmiotowe pomieszczenie skrytki do czasu założenia księgi wieczystej dla oficyny budynku.

Postanowieniem z dnia 14.03.2017 r. znak: WUiAB-S.7120.151.2017.ML odmówiono wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego nr - (skrytka) mieszczącego się w budynku przy ul. Jana Długosza 21 w Szczecinie. W uzasadnieniu podano, że lokal nie spełnia wymogów art. 2 pkt 2 ustawy o własności lokali, gdyż jest połączony z lokalem mieszkalnym (własnościowym) nr i to sprawia, że lokal jest niesamodzielny.

Wobec powyższego, jak również w związku z wnioskiem z dnia 14.08.2015 r. Państwa - właścicieli lokalu nr przy ul. Jana Długosza 21 w Szczecinie o dokupienie pomieszczenia skrytki, połączonego z wyodrębnionym już na ich rzecz lokalem nr , przystąpiono do procedury zbycia przedmiotowego lokalu.

Lokal nie spełniający wymogu samodzielności oznaczony jako skrytka położony jest na parterze kondygnacji budynku. W nieruchomości przy ul. Jana Długosza 21 mieści się 11 lokali mieszkalnych, z czego 7 zostało już wyodrębnionych i sprzedanych. Nieruchomość ta leży na terenie, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawartym w Uchwale Nr XXXI/902/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17.06.2013 r., nazwa planu S.B.3076.MC Nieruchomość położona jest na terenie elementarnym S.C.01MC, o funkcjach: mieszkalnictwo i usługi.

Ze względu na fakt, że przedmiotowy lokal nie spełniający wymogu samodzielności może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej i nie może być zagospodarowany jako odrębna nieruchomość, zasadnym jest dokonanie jego sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr w celu poprawy warunków zagospodarowania tego lokalu.

Dalsze pozostawianie go bowiem w zasobie Gminy Miasto Szczecin generowałoby po stronie gminy dodatkowe koszty związane z jego utrzymaniem, a także straty finansowe wynikające z braku eksploatacji przez potencjalnego najemcę.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości w Szczecinie przy ul. Długosza 21 Uchwałą nr 1/2016 z dnia 23 listopada 2016 r. wyraziła zgodę na przyłączenie pomieszczenia o pow. 8,19 m² do lokalu mieszkalnego nr będącego własnością w celu wyodrębnienia lokalu jako całości.

Następnie zgromadzono dokumentację niezbędną do zbycia ww. lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oraz określono jego wartość rynkową wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Rychtera

w dniu 05 września 2017 r., która wynosi 16 000 zł.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzedaż w drodze bezprzetargowej jest możliwa, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, pod warunkiem, że nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Natomiast w myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy wyrażanie zgody na sprzedaż nieruchomości. Zgodnie zaś z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 maja 2014 roku I OSK 274/14 każda sprzedaż całej nieruchomości lub jej części należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zatem również w tym przypadku powstaje podstawa do zastosowania art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Dlatego też uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie sprzedaży przedmiotowego lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego jako skrytka wraz z oddaniem udziału w nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej.

Ponadto art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami pozwala na zastosowanie bonifikaty od ceny nieruchomości na podstawie uchwały rady, gdy zbycie następuje na rzecz osoby, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Stan faktyczny w niniejszej sprawie wypełnia dyspozycję ww. przepisu prawa, gdyż oświadczeniem z dnia 18.10.2017 r. Państwo oświadczyli, że dokupowane pomieszczenie skrytki wykorzystywane będzie na cele mieszkaniowe.

Jeśli zaś chodzi o stawkę procentową udzielonej bonifikaty, to dotychczasowa praktyka wykazała, że sprzedaż tego typu lokali nie spełniających wymogu samodzielności z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe winna być dokonywana z bonifikatą nie mniejszą niż 50% z uwagi na ograniczoną możliwość zbycia.

Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu organizacji, instytucji.

Mapa poglądowa położenia nieruchomości:

