

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2020 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Waława Felczaka 10 w Szczecinie oraz przyznania najemcy pierwszeństwa w nabyciu budynku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020, poz. 713) oraz art. 34 ust. 6, ust. 6a i ust. 6b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce (Dz. U. z 2020., poz. 65. poz. 284, poz.471, poz. 782) **Rada Miasta uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości zabudowanej położonej w Szczecinie przy ul. Waława Felczaka 10, oznaczonej jako działka nr 4/2 z obrębu 1024, dla której urządzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00218140/6.

§ 2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu budynku użytkowego usytuowanego w Szczecinie przy ul. Waława Felczaka 10 dotychczasowemu najemcy.

§ 3. § 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę nr 4/2 z obrębu 1024 o pow. 673 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00218140/6. Powyższa nieruchomość zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym oznaczonym w ewidencji geodezyjnej jako budynek szpitalny i inne budynki opieki zdrowotnej. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne i jedną kondygnację podziemną (parter, piętro, piwnica). Działka, na której usytuowany jest ww. budynek położona jest w granicach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin pod nazwą „Park Kasprowicza – Jasne Błonia” zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Nr XL/1153/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. i znajduje się w granicach terenu elementarnego o symbolu S.P.8002.U,M, dla którego zgodnie z ustaleniami funkcjonalnymi przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa, mieszkaniowa lub usługowo - mieszkaniowa. Powyższa nieruchomość nie jest położona w obszarze rewitalizacji LPR, ani na obszarze, gdzie realizowane są zintegrowane działania rewitalizacyjne. Dodatkowo, w przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości, zostanie ona obciążona służebnościami gruntowymi na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości położonej przy pl. Armii Krajowej 1, ul. Karola Szymanowskiego 2, ul. Św. Jacka Odrowąża 1, stanowiącej własność w udziałach Gminy Miasto Szczecin i Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 3 z obrębu 1024, a także na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miasto Szczecin, oznaczonej jako działki nr 4/3 oraz nr 4/4 z obrębu 1024. Powyższe służebności będą polegały na prawie dostępności do nieruchomości w celu przeprowadzenia pomiarów instalacji odgromowej, napraw i remontów wynikających z eksploatacji budynku o identyfikatorze 326201_1.1024.169_BUD oraz ogrodzenia i kabla energetycznego. Wskazany powyżej budynek niemieszkalny, zgodnie z inwentaryzacją sporządzoną w dniu 6 września 2018 r., posiada powierzchnię użytkową 403,23 m², na którą składają się: w kondygnacji piwnic – 2 korytarze, przedsionek, 2 pomieszczenia wc, pomieszczenie socjalne, kotłownia, korytarz, pomieszczenie gospodarcze (łącznie pow. 57,67 m²), na parterze – hol z klatki schodowej, poczekalnia, recepcja, opis zdjęć RTG, 3 pomieszczenia zapleczy, gabinet lekarski, pokój pielęgniarek, gabinet prób do analiz, pracownia RTG, sterownia, ciemnia, 2 pomieszczenia wc, przedsionek, pomieszczenie porządkowe (łącznie pow. 196,07 m²), na I piętrze – klatka schodowa, 3 pomieszczenia wc, poczekalnia, 4 gabinety lekarskie, 2 korytarze, gabinet przygotowania zabiegów, gabinet ginekologiczny, pomieszczenie sanitarne, gabinet USG (łącznie pow. 149,49 m²). Budynek zajmowany jest przez firmę HAHS Spółka z o.o. na podstawie umowy najmu z dnia 15 lipca 1994 r. w celu prowadzenia działalności: ośrodek diagnostyki medycznej w badaniach profilaktycznych z zakresu onkologii i diagnostyki onkologicznej i ogólnomedycznej poradni dla kobiet. Ponadto, ww. spółka jest dzierżawcą terenu na podstawie umowy z dnia 30 maja 2008 r. Miesięczny wymiar czynszu wynosi 11 945,12 zł, natomiast z tytułu dzierżawy 113,67 zł, najemca wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy najmu oraz dzierżawy i nie posiada zaległości z tytułu opłat związanych z przedmiotową nieruchomością. Zgromadzono dokumentację niezbędną do sprzedaży nieruchomości, w tym ustalono wartość rynkową, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 2 lipca 2019 r., potwierdzonym klauzulą aktualizacyjną z dnia 3 lipca 2020 r., która wynosi 2 631 400,00 zł. Ponadto, z uwagi na wykonanie przez najemcę w budynku prac remontowych, w dniu 15 lipca 2020r. zawarto umowę o rozliczenie nakładów pomiędzy wynajmującym a najemcą, zgodnie z którą rozliczenie kosztów dokonanych nakładów nastąpi poprzez potrącenie ich wartości uwzględniając stopień zużycia według stanu na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, z ceną sprzedaży nieruchomości zabudowanej. Wartość nakładów dokonanych na nieruchomości zabudowanej określona została w ww. operacie szacunkowym na poziomie 497 700,00 zł. Wobec powyższego, przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nastąpi wzajemne potrącenie do wysokości wierzytelności niższej kwoty do zapłaty przez Gminę Miasto Szczecin na rzecz najemcy, stanowiącej równowartość dokonanych nakładów, z kwotą stanowiącą równowartość ceny nieruchomości zabudowanej. Z przeprowadzonej analizy wynika, że przy założeniu osiągnięcia przychodów z 15-letniego czynszu netto (bez redyskonta) na poziomie 2 150 122,00 zł oraz poniesienia kosztów utrzymania przedmiotowego budynku w tym okresie w kwocie 96 534,00 zł, a także wpływów z dzierżawy działki nr 4/2 z obrębu 1024 na poziomie 20 461,00 zł (łączny dochód netto 2 074 0049,00 zł) prognozowana 15-letnia rentowność

najmu wyniesie ok. 97% Wobec powyższego, biorąc pod uwagę cenę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości, roczny zwrot z najmu nieruchomości (rentowność najmu) wyniesie ok. 6,5 %. Odnośnie lokali użytkowych, wynik oceny ekonomicznych skutków ich sprzedaży jest pozytywny, jeśli rentowność najmu nie przekroczy 6,6 %. Powyższą analizę przeprowadzono analogicznie do zasad sprzedaży lokali użytkowych, zawartych w Uchwale nr XLII/1206/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń niespełniających wymogów samodzielności i udziałów w lokalach użytkowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin, a także określonych w zarządzeniu nr 520/18 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 5 grudnia 2018 r., w sprawie określania trybu postępowania przy sprzedaży lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń niespełniających wymogów samodzielności i udziałów w lokalach użytkowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin ze zm. W myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Zgodnie zaś z art. 34 ust. 6 w zw. z ust. 6a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość przyznania pierwszeństwa w nabywaniu budynków użytkowych ich najemcom, jeżeli stanowią w całości przedmiot najmu. Do przyznania pierwszeństwa wymagana jest stosowna uchwała Rady Miasta. Natomiast według art. 34 ust. 6b ww. ustawy w przypadku realizacji ww. pierwszeństwa przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku. Wydana na podstawie powołanej wyżej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym uchwała Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 grudnia 1997 r. ze zm. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, nie daje delegacji do zbywania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem na rzecz jego najemcy. Zatem, w przedmiotowej sprawie uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie zbycia przez Gminę Miasto Szczecin nieruchomości przy ul. Waława Felczaka 10 oraz przyznania najemcy budynku pierwszeństwa w jego nabyciu. Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

Mapa poglądowa położenia nieruchomości:

