

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin 637/1000 części udziału w lokalu mieszkalnym nr 7 położonym w Szczecinie przy ul. Orawskiej 15, sprzedawanego w drodze bezprzetargowej na rzecz jego dotychczasowych najemców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r.: poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r.: poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r.: poz. 65); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin 637/1000 części udziału w lokalu mieszkalnym nr 7 położonym w nieruchomości przy ul. Orawskiej 15 w Szczecinie, sprzedawanego w drodze bezprzetargowej na rzecz jego dotychczasowych najemców.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Lokal mieszkalny nr 7 położony przy ul. Orawskiej 15 powstał w wyniku adaptacji części strychu, zgodnie z umową zawartą w dniu 14 lipca 1988 roku pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej w Szczecinie a Panem Krzysztofem Skibskim. Odbiór techniczny zaadaptowanej części strychu przeznaczonej na cele mieszkalne został dokonany w dniu 13 czerwca 1994 roku. Państwo Bożena i Krzysztof Skibscy na podstawie decyzji o przydziale z dnia 11 sierpnia 1994 roku zawartej na czas nieoznaczony zawarli z Gminą Miasto Szczecin umowę najmu przedmiotowego lokalu.

Przydział ww. lokalu nastąpił na czas nieoznaczony, co uprawnia najemców do nabycia ww. lokalu w trybie bezprzetargowym. Uprawnienie to wynika z treści art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r.: poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r.: poz. 65).

Najemcy pismem z dnia 13 grudnia 1994 roku wystąpili do Administracji Budynków Komunalnych w Szczecinie z wnioskiem o nabycie ww. lokalu na własność. Gmina Miasto Szczecin - Urząd Miejski Wydział Budynków i Lokali Komunalnych pismem z dnia 4 sierpnia 1995 roku poinformowała najemców, że z uwagi na fakt, że w nieruchomości położonej przy ul. Orawskiej 15 doszło już do wyodrębnienia lokali zachodzi konieczność uregulowania statusu formalnoprawnego przedmiotowego lokalu uzyskanego w wyniku adaptacji. W dniu 26 marca 1997 roku po rozpoznaniu statusu prawnego lokalu najemcy zostali poinformowani przez Urząd Miasta Szczecin, że zaadaptowana część strychu stanowi współwłasność właścicieli wszystkich wcześniej wyodrębnionych lokali z czym najemcy nie zgodzili się ponawiając w dniu 06 stycznia 2005 roku wniosek o nabycie przedmiotowego na własność, jednocześnie występując z powództwem przeciwko Gminie Miasto Szczecin, oraz wspólnocie mieszkaniowej.

Obecnie zgodnie z Wyrokiem Sądu Sygn. Akt IC 1157/11 utrzymanego w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w dniu 4 czerwca 2009 roku, sygn. Akt ACa 146/09 oraz na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, II Wydział Cywilny z dnia 01 kwietnia 2015 roku Sygn. akt II Ns 1606/14 lokal mieszkalny nr 7 położony przy ulicy Orawskiej 15 stanowi współwłasność Gminy Miasto Szczecin w udziale 637/1000 części, następnie Pani Łucji Mikuła, Pani Elżbiety Głowińskiej oraz Pana Henryka Kanty w udziale 182/1000 części oraz Państwa Gabrieli i Andrzeja Raczak w udziale 181/1000 części - właścicieli wcześniej wyodrębnionych lokali z przedmiotowej nieruchomości.

Całkowita powierzchnia użytkowa omawianego lokalu wynosi 69,76 m², który to składa się: z dwóch pokoi, przedpokoju, dwóch łazienek, kuchni, garderoby, pomieszczenia gospodarczego.

Cena udziału stanowić będzie kwota równa 637/1000 części wartości rynkowej lokalu nr 7 położonego przy ul. Orawskiej 15 określonej w oparciu o operat szacunkowy wykonany w dniu 09 października 2015 roku, zmieniony aneksem z dnia 09 listopada 2015 roku przez rzeczoznawcę majątkowego - Panią Paulinę Czeremużyńską, uprawnień zawodowe nr 5653 gdzie wartość udziału 637/1000 części w niniejszym lokalu mieszkalnym wraz z udziałem w budynku została oszacowana na kwotę 148 296,00 zł.

Zgodnie z brzmieniem art. 218 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r.: poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r.: poz. 65) gmina została zobowiązana do zaliczenia wartości oszacowanych przez rzeczoznawcę majątkowego nakładów osobie, która za zgodą dokonała przebudowy budynku stanowiącego własność gminy w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie lokalu. W niniejszym przypadku kwota oszacowanych nakładów wraz z uwzględnieniem amortyzacji wynosi 158 329,00 zł z czego 100 855,57 zł przypada na udział będący własnością Gminy Miasto Szczecin.

Dodatkowo zgodnie z podjętą Uchwałą nr XXXVIII/1131/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 lutego 2014 roku w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej bonifikaty przy sprzedaży należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału 637/1000 części lokalu mieszkalnego nr 7

położonego w Szczecinie, przy ul. Orawskiej 15 sprzedawanego w drodze bezprzetargowej na rzecz jego najemców Prezydent Miasta Szczecin uprawniony jest do udzielenia bonifikaty w wysokości 97% naliczanej od ustalonej ceny części w lokalu mieszkalnym i udziału w częściach wspólnych budynku, dotychczasowym najemcom przedmiotowego lokalu.

Dotychczasowy tok procedowania wniosku o sprzedaż przedmiotowego udziału w lokalu opierał się o rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 24 maja 2013 roku, w którym stwierdzono nieważność Uchwały nr XXIX/838/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż pomieszczeń (udziału związanego z pomieszczeniem) nie spełniających wymogu samodzielności lokalu, które to w swoim uzasadnieniu zakwestionowało organ Rady jako podmiotu mającego kompetencje do wyrażania zgody na sprzedaż m.in. udziałów w nieruchomości. Dodatkowo posiłkowano się opinią prawną z dnia 21 października 2013 roku, która to utrzymała w swoim brzemieniu pogląd wyrażony przez Wojewodę, iż organ gminy jakim jest Rada Miasta nie posiada kompetencji co do wyrażania zgody na sprzedaż przedmiotowego udziału w lokalu. Jednakże, w dniu 07 sierpnia 2015 roku dokonano odmowy czynności notarialnej dotyczącej przeniesienia własności udziału w lokalu argumentując odmowę brakiem zgody na sprzedaż przez Gminę Miasto Szczecin, wydanej w drodze uchwały przez Radę Miasta Szczecin. Uzasadniając tą tezę Notariusz przywołała wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 maja 2014 roku I OSK 274/14 który stwierdził, że każda sprzedaż całej nieruchomości lub jej części należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a tym samym powstaje podstawa do zastosowania art.18 ust. 2 pkt 9 lit.a u.s.g (Dz. U. z 2015 r.: poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890).

W myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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. Wydana na podstawie powołanego wyżej przepisu Uchwała nr XVIII/508/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1312, ze zm. z 2013 r. poz. 4458) nie daje delegacji do zbywania udziału w m.in. przedmiotowym lokalu.

Zatem uzasadnionym jest, iż czynność związana ze sprzedażą 637/1000 części udziałów gminy w lokalu mieszkalnym nr 7 o adresie jw. wymaga zgody Rady Miasta Szczecin.

Mapa poglądowa nieruchomości:



Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uzyskania opinii, zgody lub stanowiska innego organu.