

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**

**z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin lokalu niespełniającego wymogu samodzielności oznaczonego nr 5a, położonego w budynku przy ul. Św. Wojciecha 1 w Szczecinie, w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Św. Wojciecha 1 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, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) i 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. 2018 r., poz. 121, poz. 50, z 2017 r. poz. 1509); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin lokalu niespełniającego wymogu samodzielności oznaczonego nr 5a położonego w Szczecinie w budynku przy ul. Św. Wojciecha 1 o pow. 70,52 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w wysokości 24/1000 części w częściach wspólnych budynków oraz na oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w wysokości 24/1000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 102, 106, 11/3 o powierzchni 1 115 m<sup>2</sup> z obrębem Śródmieście 41 w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Św. Wojciecha 1 w Szczecinie.

**§ 2.** Ustala się bonifikatę w wysokości 50% od ceny lokalu niespełniającego wymogu samodzielności wskazanego w § 1 - sprzedawanego na cele mieszkaniowe w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Św. Wojciecha 1.

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

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem lokalu nr 5a niespełniającego wymogu samodzielności położonego w budynku przy ul. Św. Wojciecha 1.

Dla terenu, na którym usytuowany jest ww. budynek obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego zawarty w Uchwale Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02.02.2009 r., nazwa planu Centrum – Brama Portowa. Nieruchomość położona jest na terenie elementarnym S.C.1001.MC, teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

Wskazany w § 1 niniejszej uchwały lokal niesamodzielny nr 5a przy ul. Św. Wojciecha 1 o powierzchni 70,52 m<sup>2</sup> położony jest na drugim piętrze - III kondygnacji budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki o numerach 102, 106, 11/3 z obrębu Śródmieście 41 o powierzchni 1 115 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00036061/8. Poza ww. budynkiem mieszkalnym na nieruchomości znajduje się jeszcze jeden budynek mieszkalny. W przedmiotowej nieruchomości przy ul. Św. Wojciecha 1, 1-oficyna mieści się 36 lokali mieszkalnych, z czego 21 jest zbytych oraz 5 lokali użytkowych stanowiących przedmiot odrębnej własności.

Dostęp do przedmiotowego lokalu nr 5a prowadzi przez korytarz, będący własnością Pani Wandy Słowińskiej, właściciela lokalu nr 5.

Aktem notarialnym Rep. A nr 1342/1991 z dnia 13.03.1991 r. została zawarta umowa sprzedaży lokalu nr 5 z Państwem Wandą i Zdzisławem Słowińskimi. Z dokumentacji archiwalnej zgromadzonej na potrzeby sprzedaży lokalu nr 5 wynika, że był to lokal wspólny. Przytoczonym wyżej aktem notarialnym Skarb Państwa dokonał również sprzedaży części wspólnej lokalu, jaką stanowił korytarz o pow. 9,62 m<sup>2</sup>, bez zapewnienia prawa dostępu do lokalu oznaczonego nr 5a. Lokal nr 5a zajmowany był uprzednio przez Państwa Bogumiłę i Bohdana Krekora i został zwolniony w skutek eksmisji – protokół zdawczy z dnia 31.08.2016 r. Dnia 15.07.2015 r. państwo Słowińscy wystąpili z pierwszym wnioskiem o sprzedaż pozostałej części lokalu mieszkalnego przy ul. Św. Wojciecha 1 zajmowanej przez Państwa Bogumiłę i Bohdana Krekora, wobec których prowadzone było postępowanie eksmisyjne. Jednakże wniosek Państwa Słowińskich do momentu zwolnienia od osób i rzeczy części lokalu zajmowanego przez Państwa Krekora nie mógł zostać załatwiony zgodnie z ich oczekiwaniami. Tym samym wniosek z dnia 15.07.2015 r. stał się bezprzedmiotowy. Dnia 12.09.2016 r. Państwo Słowińscy ponownie złożyli ponownie wniosek o wykup części lokalu mieszkalnego. Wobec powyższego przystąpiono do procedury zbycia przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 21.04.2017 r. Znak: TBSP/DW/RŻ/2455/17 została przesłana uchwała Wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Św. Wojciecha 1, 1-oficyna w sprawie wyrażenia zgody na połączenie części wolnej lokalu mieszkalnego z lokalem zajmowanym przez Panią Słowińską, inwentaryzacja budowlana wolnej części oraz zgłoszenie wolnej części lokalu 5a przy ul. Św. Wojciecha 1.

Dnia 14.08.2017 r. nastąpił zgon Pana Zdzisława Słowińskiego, wobec tego sprzedaż odbywa się na rzecz Pani Wandy Słowińskiej.

Przedmiotowy lokal otrzymał postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności w dniu 15.09.2017 r. znak: WUiAB-S.7120.669.2017.ML. Wskazano w nim, że lokal przedzielony jest z drugim lokalem wspólnym korytarzem, co sprawia, że nie może mieć przymiotu samodzielności.

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 Pana Krzysztofa Rychtera w dniu 19 października 2017 r., która wynosi 197 000 zł.

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 właściciela lokalu mieszkalnego nr 5 w celu poprawy warunków zagospodarowania tego lokalu.

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

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 r. 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 nr 5a wraz z oddaniem udziału w nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej.

Ponadto art. 68 ust. 1 pkt 10 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. Oświadczeniem z dnia 14.11.2017 r. Pani Wanda Słowińska oświadczyła, że dokupowany lokal nr 5a wykorzystywany będzie na cele mieszkaniowe.

Jeśli zaś chodzi o stawkę procentową udzielonej bonifikaty, to dotychczasowa praktyka wykazała, że sprzedaż tego typu lokali 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:

