

190

Uchwała Nr XXVII(334)92
Rady Miejskiej w Szczecinie
z dnia 22 czerwca 1992 r.

w sprawie sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych w budynkach komunalnych i oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów niezbędnych do racjonalnego korzystania z domów

Na podstawie art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U. nr 16, poz. 95 zm: Dz.U. z 1990 r. nr 34, poz. 199, nr 43, poz. 253 oraz na podstawie art. 21 ust. 9 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości /Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 zm: Dz.U. z 1991 r. nr 103, poz. 446/

Rada Miejska w Szczecinie
uchwala, co następuje:

§ 1.

Rada Miejska w Szczecinie uwzględniając postanowienia ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości /Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 zm: Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 446/ ustala dla Zarządu Miasta Szczecina następujące zasady sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych znajdujących się w budynkach komunalnych, komunalnych domach jednorodzinnych, położonych na terenie miasta Szczecina oraz oddawania w wieczyste użytkowanie gruntów, niezbędnych do racjonalnego korzystania z tych obiektów.

§ 2.

Sprzedaż mieszkań, co do których wnioski o ich nabycie wpłynęły do organów administracji do dnia 25 lipca 1990 r. następuje według cen obowiązujących w dniu złożenia wniosku, po przesacowaniu majątku w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 1989 r. /Dz.U. nr 72, poz. 422/ i aktualizacji wyceny zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS

7

obowiązującym w dniu 1 czerwca 1992 r.

Zapłata ceny następuje jednorazowo przed zawarciem aktu notarialnego, najpóźniej w dniu jego zawarcia.

Zapis §2 obowiązuje do 31 grudnia 1992 r.

§ 3.

1. Przyjmuje się następujący sposób ustalania ceny wyjściowej przy wycenie mieszkań sprzedawanych na podstawie wniosków złożonych po dniu 25 lipca 1990 r.:
 - podczas wyceny mieszkań obowiązywać będzie średnioroczna cena 1 m² powierzchni użytkowej budownictwa mieszkaniowego w województwie szczecińskim, korygowana co kwartał zgodnie z biuletynem WUS w Szczecinie, aktualnej w dniu wyceny.
2. Celem ujednolicenia wycen mieszkań przeznaczonych do sprzedaży wprowadza się współczynniki korygujące, uwzględniające standard, walory użytkowe oraz stopień zużycia /załącznik nr 1 oraz tabela z Zarządzenia Ministra Finansów z dnia 14 lipca 1988r. w sprawie norm zużycia budynków podlegających ubezpieczeniu podstawowemu - MP nr 22 z 1988 r. poz. 203/.
3. Przy sprzedaży mieszkań w okresie do 30 czerwca 1993 r. następować będzie zaniechanie poboru 40% ceny.
4. Postanowienia ust. 1 i 2 nie mogą naruszać treści art. 38 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

§ 4.

1. W przypadku gdy wykupywane są jednocześnie wszystkie pozostałe mieszkania w budynku wielorodzinnym /zawierające więcej niż cztery mieszkania/ i w ciągu trzech miesięcy od spisania aktu notarialnego właściciele mieszkań i lokali użytkowych wskażą nowego zarządcę i przejmie on zarządzanie budynkiem, zostanie zaniechane ściąganie połowy należności wynikających z uregulowań §6.
2. Preferencje wynikające z pkt 1 dotyczą lokali sprzedawanych do 30 czerwca 1993 r.

292

§ 5.

1. Jeżeli w budynku gdzie sprzedawane są zgodnie z postanowieniami §4 wszystkie mieszkania znajdują się lokale użytkowe sprzedawane są one według poniższych zasad:
 - 1/ lokale zajmowane przez najemców podlegają sprzedaży na rzecz tych najemców za cenę ustaloną zgodnie z art. 39 ustawy o gospodarce gruntami z 1985 r.
 - 2/ lokale wolne sprzedawane są w drodze przetargu.
2. Za lokale wolne uważa się:
 - 1/ lokale nie zajęte przez najemców w okresie od dnia podjęcia uchwały do dnia złożenia wniosku o wykupienie mieszkań przez wszystkich najemców lokali mieszkalnych,
 - 2/ lokale, które mają być zwolnione przez najemcę w wyniku czynności prawnej dokonanej przed dniem podjęcia uchwały,
 - 3/ lokale, które mają być zwolnione przez najemców w wyniku rozwiązania umowy najmu dokonanego po dniu podjęcia uchwały:
 - a/ w drodze wypowiedzenia dokonanego przez najemcę,
 - b/ na skutek porozumienia stron,
 - c/ bez zachowania terminu wypowiedzenia,
 - d/ w drodze wypowiedzenia dokonanego przez Zarząd Miasta z powodu nie przyjęcia przez najemcę propozycji sprzedaży lokalu.
 - 4/ lokale, co do których stosunek najmu wygasi w okresie, o którym mowa w pkt 1 z innych przyczyn niż określone w pkt 2 i 3.

W sytuacjach określonych w pkt 2 - 4 ogłoszenie przetargu może nastąpić po całkowitym zwolnieniu lokalu przez najemcę.
3. Zarząd Miasta może odstąpić od sprzedaży lokalu użytkowego jeżeli jego cena ustalona będzie na poziomie niższym niż wartość pięcioletniego czynszu za najem tego lokalu ustalonego według aktualnej jego stawki.

§ 6.

Sprzedaż mieszkań i lokali użytkowych dokonywana jest wpłatą jednorazową lub w systemie ratalnym.

- 291
1. Przy jednorazowej wpłacie ceny mieszkania wpłata w wysokości 70% wartości mieszkania następuje przed zawarciem aktu notarialnego, natomiast po zawarciu aktu notarialnego zostaje zaniechane ściąganie pozostałej części należności.
 2. Sprzedaż ratalna mieszkań odbywa się na następujących zasadach:
 - 1/ pierwsza wpłata przy sprzedaży ratalnej wynosi 20% wartości mieszkania - zgodnie z wyceną biegłego,
 - 2/ w przypadku zapisu w akcie notarialnym spłaty rat w okresie krótszym niż 10 lat zostanie zastosowane zaniechanie ściągania pozostałej części należności - zgodnie z tabelą /załącznik nr 2/. Rozliczenie zaniechania ściągłości w zapisach hipoteki nastąpi przy ostatniej racie.
 - 3/ jeżeli spłata rat następuje w okresie krótszym niż ilość rat rocznych podana w akcie notarialnym, następuje zmniejszenie należności o kwotę wynikająca z zastosowania tabeli stanowiącej /załącznik nr 2/.

§ 7.

1. Przy ratalnej sprzedaży mieszkań kwota pozostająca do spłaty ulega corocznie podwyższeniu na rok następny w stopniu odpowiadającym wysokości stopy procentowej kredytu refinansowego obowiązującej w dniu 2 stycznia danego roku.
2. Przy sprzedaży lokali użytkowych w myśl §5 istnieje możliwość spłacenia należności w czterech ratach kwartalnych z oprocentowaniem wysokości stopy procentowej kredytu refinansowego obowiązującej na pierwszy dzień danego kwartału, z kapitalizacją odsetek co kwartał.
3. Nie opłacanie rat powiększonych w sposób opisany w ust. 1 i 2 w należnym terminie podlega spłacie wraz z ustawowymi odsetkami.

§ 8.

1. Mieszkania w budynkach wielomieszkaniowych będą sprzedawane wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domów.
W przypadkach, gdzie do chwili spisania umowy notarialnej nie będzie dokonane rozgraniczenie, mieszkanie sprzedawane będzie wraz z

oddaniem w użytkowanie wieczyste przynależnej części gruntu zabudowanego, a do umowy notarialnej zostanie wniesiona klauzula, iż po dokonaniu rozgraniczenia nieruchomości właściciel będzie musiał dokonać wpłaty za przejęcie części przynależnego gruntu na wspólne użytkowanie wieczyste.

2. Przez grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynków rozumie się grunt znajdujący się bezpośrednio po budynku, a także grunt przynależny do budynku /w szczególności: podwórze, drogi dojazdowe, pasy zieleni wokół budynku itp./.

§ 9.

Ustala się następujące zasady i kryteria sprzedaży mieszkań w komunalnych budynkach mieszkalnych:

1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają mieszkania które:
 - a/ znajdują się w budynku położonym na terenie przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż mieszkalne,
 - b/ znajdują się w budynku przeznaczonym zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do rozbiórki,
 - c/ znajdują się w budynku przeznaczonym decyzją organu nadzoru budowlanego do: rozbiórki, przebudowy lub modernizacji.
2. Zawiesza się sprzedaż mieszkań do 30 marca 1993 r.
 - w kwartałach Śródmieścia oznaczonych nr 21 i 22 /wyodrębnionych ulicami: Wojska Polskiego, Jagiellońska, Śląska, Obr.Stalingradu/ oraz w kwartale nr 38 /wyodrębnionym ulicami: Wojska Polskiego, Bol.Krzywoustego, Bogusława/ przeznaczonych do modernizacji wraz z zabudowa.
 - do 30 czerwca 1993 r. w kwartałach oznaczonych nr 9, 16 i 17 /wyodrębnionych ulicami: Wojska Polskiego, Marsz.Piłsudskiego, Śląska, Jagiellońska/.
3. W kwartałach Śródmieścia nr 26, 26a, 27, 30, 31, 32, 33 / w obrębie ulic: Piastów, Bol.Krzywoustego, Boh.Warszawy, Ściegiennego/ dopuszcza się sprzedaż tylko całych budynków wykupywanych przez najemców zamieszkujących, posiadających aktualne decyzje administracyjne.
4. Kwartały wymienione w ust. 2 i 3 oznaczone w załączniku nr 3 -

mapka.

5. W parterach ciągów handlowych prowadzi się sprzedaż na następujących zasadach:
 - w parterach ciągów handlowych o wysokiej atrakcyjności ulic /zgodnie z załącznikiem nr 4/, przy wycenie końcowej będzie stosowany mnożnik 2,0.
 - w parterach ciągów handlowych o średniej atrakcyjności ulic /zgodnie z załącznikiem nr 5/. przy wycenie końcowej będzie stosowany mnożnik 1,5.

§ 10.

1. Domki jednorodzinne i małe /zawierające maksymalnie cztery mieszkania/ domy mieszkalne sprzedawane są po wydzieleniu gruntu niezbędnego do ich racjonalnego funkcjonowania.
2. W małych domach mieszkalnych prowadzona jest wyłącznie jednoczesna sprzedaż wszystkich mieszkań.

§ 11.

Przez osoby bliskie, o których mowa w art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, rozumie się krąg osób wymienionych w art. 9 Prawa Lokalowego ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. /Dz.U. nr 20 poz. 108; nr 34 poz. 132; 1990 r. nr 4 poz. 19; nr 32 z 1987 r.; nr 30 poz. 165; zm: 1989 r. nr 10 poz. 57; nr 20 poz. 108; nr 34 poz. 178 i nr 35 poz. 192; 1990 r. nr 4 poz. 19; nr 32 poz. 190; nr 34 poz. 198/.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 23 lipca 1992 r.

Przewodniczący Rady

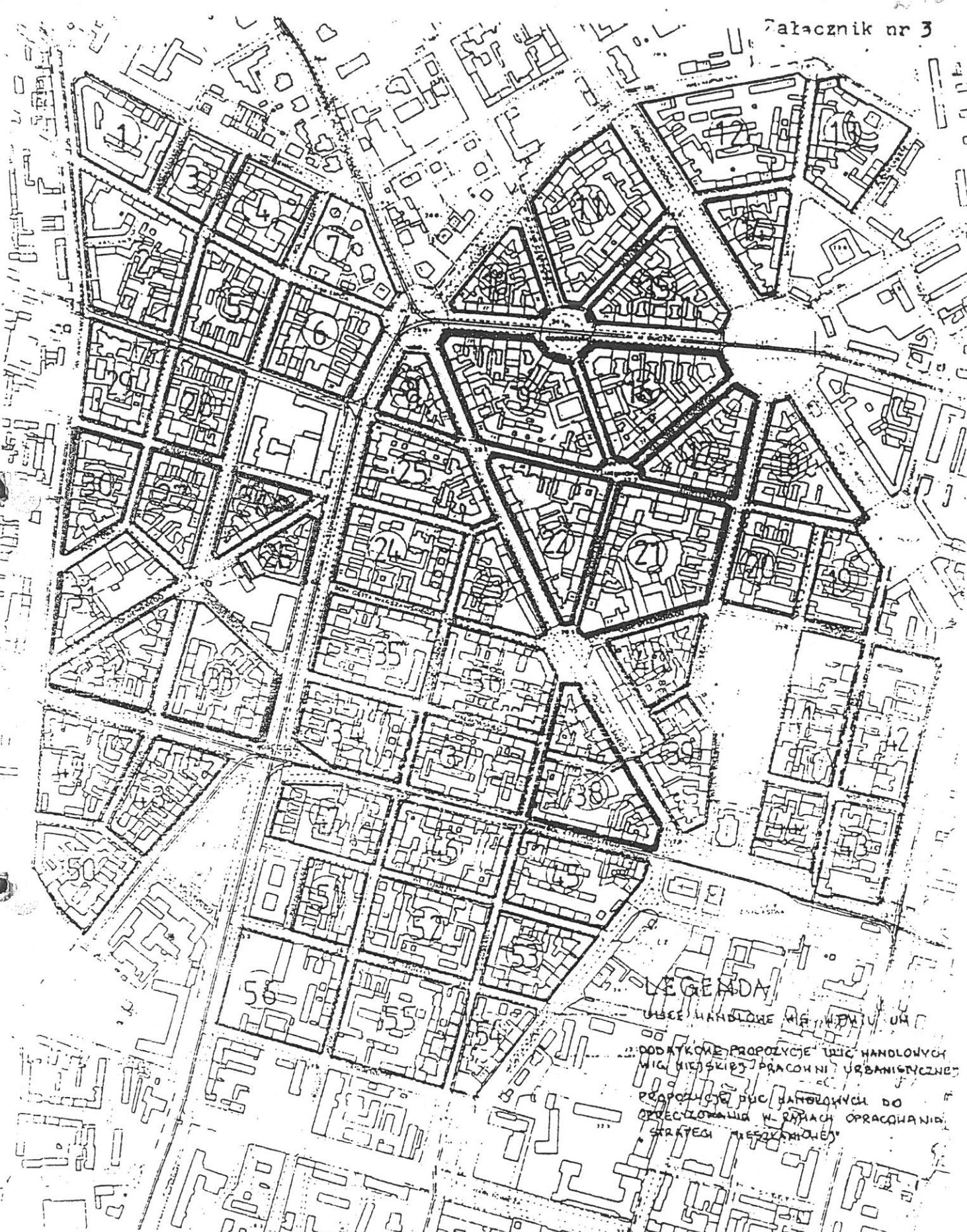
[Signature]
Otto

Celem ujednolicenia wyceny komunalnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży proponuje się uwzględnić aktualny standard i walory użytkowe /lub ich brak/ stosując wymienione współczynniki korekcyjne :

- za brak c.o. z zasil.zew. /etażowe/	0,95
- za brak c.o. /piece/	0,90
- za brak c.wody	0,95
- za brak c.c.wody	0,97
- za brak łazienki lub w.c.	0,90
- za brak łazienki i w.c.	0,75
- za brak instalacji gazowej	0,95
- za brak kuchenki 4-ro palnikowej	0,98
- za ślepą kuchnię	0,90
- pokoje w układzie amfiladowym	0,90 - 0,95
- mieszkanie kupowane na współwłasność	0,90
- mieszkanie na parterze /z wyłączeniem ciągów handlowych/ + 4 piętro bez windy	0,95
- wysokość pomieszczeń poniżej 2,5 m	0,95
- strefa peryferyjna /utrudniona komunikacja/ 1,0	- 0,90

Łączny iloczyn współczynników z tytułu standardu i pogorszonej funkcjonalności lokali mieszkalnych nie może być niższy niż 0,6.

Lp	Ilość rocznych rat	Pierwsza wpłata- ułamek wartości wg wyceny jaki stanowi pierwsza wpłata	Procent zaniechania ściągalności przy sprzedaży mieszkań
1.	1	1	30
2.	2	1/2	24
3.	3	1/3	21
4.	4	1/4	18
5.	5	1/5	15
6.	6	1/5	12
7.	7	1/5	9
8.	8	1/5	6
9.	9	1/5	3
10.	10	1/5	0



LEGENDA

- UŁICE HANDLOWE W ŚRÓDMIEŚCIU
- DODATKOWE PROPOZYCJE UŁIC HANDLOWYCH W GŁÓWNYCH PRACOWNIACH URBANISTYCZNYCH
- PROPOZYCJE DUC HANDLOWYCH DO ODDZIAŁOWA W RAMACH OPRACOWANIA STRATEGII MIEJSTOWYCH

PROJEKT RENOWACJI KWARTAŁÓW ŚRÓDMIEŚCIA SZCZECINA

plan sytuacyjny

3

skala 1 : 5000

84 Projektant

mgr inż. Józef Wójcik

299

I. CIĄGI HANDLOWE O SILNYM NATĘŻENIU ATRAKCYJNOŚCI - zał. nr 4

- ul. Jagiellońska - od pl. Lotników do ul. Boh. Warszawy
- al. Woj. Polskiego - od pl. Sprzymierzonych do pl. Zwycięstwa
- ul. Monte Cassino - od pl. Zamenhoffa do pl. Odrodzenia
- ul. Świerczewskiego - od pl. Zamenhoffa do pl. Grunwaldzkiego
- al. Jed. Narodowej - od pl. Grunwaldzkiego do pl. Żołnierza
- al. Piastów - od pl. Sprzymierzonych do ul. Narutowicza
- ul. Wyszyńskiego - cała
- ul. Obr. Stalingradu - cała
- pl. Zwycięstwa
- pl. Lotników
- ul. Bol. Krzywoustego - cała
- ul. Bogusława - od pl. Zamenhoffa do ul. Wł. Łokietka
- ul. Małkowskiego - od al. Woj. Polskiego do ul. Kr. Jadwigi
- ul. Boh. Getta Warszawskiego - od pl. Zgody do ul. Kr. Jadwigi
- ul. Kr. Jadwigi - od ul. Małkowskiego do ul. Wł. Łokietka
- ul. Śląska - od pl. Grunwaldzkiego do al. Woj. Polskiego
- ul. Monte Cassino - od pl. Odrodzenia do ul. Wielkopolskiej
- ul. Mazurska - od pl. Odrodzenia do ul. Śląskiej
- ul. Sikorskiego - od ul. Bol. Krzywoustego do ul. Bema
- ul. Koński Kierat - cała
- ul. Tkacka - cała
- ul. Piłsudskiego - od pl. Sprzymierzonych do pl. Rodła
- ul. 5-go Lipca - od pl. Sprzymierzonych do ul. Pocztowej

II. CIĄGI HANDLOWE O ŚREDNIM NATĘŻENIU ATRAKCYJNOŚCI - zał. nr 5

- ul. Kr. Jadwigi - od ul. Małkowskiego do ul. Ściegiennego
- ul. Żółkiewskiego - cała
- ul. Bol. Śmiałego - od ul. 5-go Lipca do ul. Bol. Krzywoustego
- ul. Chodkiewicza - od al. Piastów do ul. Pocztowej
- ul. Ściegiennego - od ul. Kr. Jadwigi do ul. Pocztowej
- ul. Kaszubska - od pl. Zwycięstwa do pl. Lotników
- ul. Wojciecha - cała

- ul. Małopolska - od pl. Lotników do al. Wyzwolenia
- ul. Więckowskiego - cała
- al. Jed. Narodowej - od pl. Grunwaldzkiego do ul. Wielkopolskiej
- ul. Pocztowa - od ul. 5-go Lipca do ul. Boh. Warszawy
- ul. Boh. Getta Warszawskiego - od ul. Kr. Jadwigi do al. Piastów
- ul. Małkowskiego - od ul. Kr. Jadwigi do al. Piastów
- ul. Bogurodzicy - cała
- ul. Boh. Warszawy - cała
- ul. Kopernika - cała
- ul. Grodzka - cała
- al. Niepodległości - cała
- ul. Mariacka - cała
- al. Wyzwolenia - cała
- ul. Śląska - od pl. Grunwaldzkiego do ul. Wielkopolskiej
- ul. Mazurska - od ul. Śląskiej do pl. Lotników