

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 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

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) oraz art. 34 ust. 6, ust. 6a, art. 68 ust. 1 pkt 10, ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, poz. 50, poz. 650) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń niespełniających wymogów samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716) i udziałów w lokalach użytkowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin.

§ 2. 1. Rada Miasta Szczecin wyraża zgodę na sprzedaż lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń niespełniających wymogów samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i udziałów w lokalach użytkowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin z uwzględnieniem zasad określonych niniejszą uchwałą.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 następuje z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu użytkowego, pomieszczenia gospodarczego, pomieszczenia niespełniającego wymogów samodzielności lub udziału w lokalu użytkowym, a jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaży dokonuje się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miasto Szczecin,
- 2) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Szczecin,
- 3) nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości – należy przez to rozumieć brak urzędowej księgi wieczystej dla nieruchomości lub niezgodność pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej,
- 4) okresie najmu – należy przez to rozumieć łączny okres posiadania przez najemcę, który złożył wniosek o sprzedaż, tytułu do lokalu użytkowego (umowa najmu), będącego przedmiotem sprzedaży; w przypadku gdy w czasie trwania umowy najmu w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy wstąpią: jego małżonek, wstępni, zstępni albo do umowy najmu przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej, do okresu najmu wlicza się również okres najmu przed ich wstąpieniem w najem albo przystąpieniem do najmu,

- 5) kosztach związanych z utrzymaniem lokalu – należy przez to rozumieć koszty związane z lokalem użytkowym, a w szczególności:
- a) w przypadku położenia lokalu w nieruchomości wspólnej: zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i składki na fundusz remontowy,
 - b) w przypadku lokalu położonego w budynku stanowiącym w 100% własność Gminy: koszty niezbędnych przeglądów, konserwacji bieżącej, remontów i modernizacji,
 - c) koszty pośrednie: organizacyjne i osobowe zarządcy lokalu.

§ 4. Wyłącza się ze sprzedaży lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia niespełniające wymogów samodzielności i udziały w lokalach użytkowych, które:

- 1) położone są w granicach obszaru rewitalizacji określonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Szczecin i z uwagi na planowane działania rewitalizacyjne w okresie pięciu lat od dnia złożenia wniosku dotyczącego sprzedaży jednostka organizacyjna Urzędu Miasta Szczecin właściwa w zakresie zadań związanych z rewitalizacją miasta oraz jednostka bezpośrednio odpowiedzialna za realizację tych działań wydadzą negatywną opinię w sprawie sprzedaży tych lokali,
- 2) położone są na obszarach, na których realizowane są zintegrowane działania rewitalizacyjne, w granicach wyznaczonych przez projekty dotyczące tych działań, chyba że sprzedaż lokalu użytkowego, garażu, pomieszczenia gospodarczego, pomieszczenia niespełniającego wymogów samodzielności i udziału w lokalu użytkowym wynika z założeń zintegrowanych działań rewitalizacyjnych,
- 3) położone są w budynkach mieszkalnych zakwalifikowanych do rozbiórki,
- 4) położone są w budynkach niemieszkalnych zakwalifikowanych do rozbiórki, jeżeli prywatyzacja nie obejmuje całego budynku,
- 5) położone są w obiektach użyteczności publicznej,
- 6) położone są w budynkach, w których znajdują się siedziby Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych,
- 7) położone są na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 8) położone są w budynkach, w których po 1992 roku wykonano przy udziale środków Gminy remont kapitalny oraz budynkach oddanych do użytku po 1992 roku,
- 9) położone są w budynkach mieszkalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne wskazane przez Prezydenta jako lokale docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem, gdzie udział Gminy wynosi nie mniej niż 80%.

Rozdział 2.

Zasady sprzedaży lokali użytkowych

§ 5. Sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić w drodze przetargu w przypadku wolnych lokali użytkowych po spełnieniu jednego z poniższych warunków:

- 1) które co najmniej dwukrotnie zostały wystawione do przetargu ustnego nieograniczonego na najem, zakończonych wynikiem negatywnym,
- 2) których zbycie ma uzasadnienie ekonomiczne.

§ 6. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych ich najemcom w przypadku, gdy koszty związane z utrzymaniem lokalu są wyższe od uzyskiwanych przychodów z tytułu najmu.

2. W przypadku, gdy koszty związane z utrzymaniem lokalu użytkowego są niższe od uzyskiwanych przychodów z tytułu najmu, jednakże analiza przychodów uzyskiwanych z tytułu najmu i kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a także prognozowanej rentowności na kolejne lata, dają pozytywny dla Gminy wynik oceny ekonomicznych skutków jego sprzedaży, wówczas sprzedaż takiego lokalu może nastąpić na rzecz najemcy, który legitymuje się co najmniej 5-letnim okresem najmu.

3. Sprzedaż lokalu użytkowego na rzecz najemcy może nastąpić w przypadku, gdy wywiązuje się on z obowiązków wynikających z umowy najmu, a prowadzona przez niego w tym lokalu działalność jest zgodna z treścią tej umowy.

§ 7. Poza przypadkami wskazanymi w § 4 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również lokale użytkowe, które:

- 1) położone są w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, nie przewiduje funkcji usługowej,
- 2) zostały oddane w najem bezprzetargowo w szczególności na rzecz: organizacji pozarządowych, podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego, partii politycznych, związków zawodowych, państwowych jednostek budżetowych, jednostek organizacyjnych Gminy – na potrzeby związane z realizacją zadań statutowych nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, spółek prawa handlowego utworzonych przez Gminę, w których posiada ona 100% udziałów – na cele związane z wykonywaniem działalności statutowej, instytucji kultury, dla których organizatorem bądź współorganizatorem jest Gmina, posłów do Sejmu RP, senatorów RP, posłów do Parlamentu Europejskiego – na czas sprawowania mandatu, a także oddane w najem bezprzetargowo w szczególnie uzasadnionych przypadkach innym podmiotom, niż wyżej wymienione oraz oddane w użyczenie na rzecz: organizacji pozarządowych i innych podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego, które w swoich statutach organizacyjnych jako jedno z zadań mają promocję Gminy i zadanie to czynnie realizują oraz jednostek organizacyjnych Gminy.

§ 8. Lokal użytkowy położony w kondygnacji piwnicznej może zostać sprzedany, jeżeli użytkowanie tego lokalu – według opinii zleconej przez Gminę i wykonanej przez osobę z uprawnieniami projektowymi – nie uniemożliwi przekształcenia w lokal użytkowy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy położonego w kondygnacji parterowej, usytuowanego w całości lub w części nad sprzedawanym lokalem. Koszty sporządzenia powyższej opinii ponosi Gmina.

§ 9. Zbycie lokali użytkowych może nastąpić po uzyskaniu opinii w sprawie ich sprzedaży przez komisję właściwą w zakresie budownictwa i mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin, przy czym brak stanowiska komisji w terminie 30 dni od dnia przedłożenia wniosku do zaopiniowania będzie równoznaczne z wydaniem opinii pozytywnej.

Rozdział 3. **Zasady sprzedaży garaży**

§ 10. Sprzedaż wolnych garaży, których zbycie ma uzasadnienie ekonomiczne może nastąpić w drodze przetargu.

§ 11. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu:

- 1) najemcom garaży, którzy są właścicielami albo najemcami lokali nie wyłączonych ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów, usytuowanych w budynkach mieszkalnych lub użytkowych położonych na tej samej nieruchomości,
- 2) najemcom garaży wolnostojących oraz stanowiących odrębne budynki w szeregowej zabudowie garażowej.

2. Sprzedaż garażu na rzecz najemcy może nastąpić w przypadku, gdy wywiązuje się on z obowiązków wynikających z umowy najmu.

§ 12. Poza przypadkami wskazanymi w § 4 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również garaże, które:

- 1) położone są w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy przewiduje inną funkcję niż usługowa albo usługowo – mieszkalna,
- 2) zlokalizowane są na terenie wewnątrz podwórzowych i podwórek, skomunikowanych z drogami publicznymi przez prześwity bramowe budynków frontowych lub oficyn mieszkalnych.

Rozdział 4.

Zasady sprzedaży pomieszczeń i udziałów

§ 13. 1. Sprzedaż wolnych pomieszczeń gospodarczych, może nastąpić w drodze przetargu w przypadku:

- 1) gdy ich zbycie ma uzasadnienie ekonomiczne,
- 2) gdy z wnioskiem o nabycie pomieszczenia wystąpi więcej niż jeden właściciel lokalu przyległego, z którym może technicznie zostać połączone, a za zbyciem przemawiają względy ekonomiczne,
- 3) gdy z wnioskiem o nabycie pomieszczenia gospodarczego wystąpi więcej niż jeden właściciel lokalu usytuowanego w tej samej nieruchomości lub podmiot zewnętrzny, w tym podmiot realizujący inwestycję polegającą na adaptacji powierzchni wspólnej nieruchomości w celu powstania lokalu, a za zbyciem przemawiają względy ekonomiczne.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu pomieszczenia gospodarczego jego najemcy, w przypadku, gdy posiada on udział w nieruchomości wspólnej, w której znajduje się to pomieszczenie oraz, gdy wywiązuje się on z obowiązków wynikających z umowy najmu.

3. Wolne pomieszczenie gospodarcze spełniające wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, które nie może technicznie zostać połączone z lokalem przyległym, może być sprzedane bezprzetargowo na poprawienie warunków zagospodarowania na rzecz właściciela tego lokalu na jego wniosek, jeżeli brak jest wniosków innych właścicieli lokali przyległych do przedmiotowego pomieszczenia – stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, poz. 50, poz. 650).

4. Sprzedaż wolnego pomieszczenia niespełniającego wymogów samodzielności może nastąpić w drodze bezprzetargowej na poprawienie warunków zagospodarowania na rzecz właściciela lokalu przyległego do tego pomieszczenia na wniosek właściciela lokalu przyległego – stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

5. Przy sprzedaży pomieszczenia, o którym mowa w ust. 3 i ust. 4 – ustala się 50% bonifikatę od ustalonej ceny jego sprzedaży, w przypadku gdy lokal przyległy stanowi lokal mieszkalny, a nabywane pomieszczenie będzie wykorzystywane na cele mieszkaniowe.

§ 14. Sprzedaż posiadanego przez Gminę udziału w lokalu użytkowym odbywa się w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaściciela tego lokalu stosownie do treści art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 15. Poza przypadkami wskazanymi w § 4 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia niespełniające wymogów samodzielności i udziały w lokalach użytkowych, które położone są w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy przewiduje inną funkcję niż usługowa bądź usługowo – mieszkalna.

Rozdział 5. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. W przypadku wniosków o wydanie opinii, o której mowa w § 9 nie rozpatrzonych przed dniem wygaśnięcia kadencji Rady Miasta Szczecin, 30-dniowy termin ulega zawieszeniu do czasu powołania komisji właściwej w zakresie budownictwa i mieszkalnictwa nowo wybranej Rady Miasta Szczecin oraz jej składu osobowego.

§ 17. W przypadku wniosków dotyczących sprzedaży lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń, pomieszczeń gospodarczych i udziałów w lokalach użytkowych złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały pięcioletni okres, o którym mowa w § 4 pkt 1 liczony jest od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Uzasadnienie

W dniu 23 kwietnia 2012 r. Rada Miasta Szczecin, podejmując uchwałę Nr XVIII/508/12 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat, uchyliła uchwałę Nr XVI/316/04, w tym m.in. zasady sprzedaży lokali użytkowych i garaży. Wobec powyższego od dnia 21 czerwca 2012 r., tj. z chwilą wejścia w życie wskazanej wyżej uchwały, podstawowym aktem prawnym określającym zasady sprzedaży lokali niemieszkalnych pozostaje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zaistniała więc konieczność uregulowania kwestii sprzedaży komunalnych lokali użytkowych i garaży poprzez ujednoczenie kryteriów ich zbywania. Dla usprawnienia działań Gminy w tym zakresie, zasadnym jest określenie ogólnych zasad sprzedaży tego zasobu w jednej generalnej uchwale Rady Miasta.

Kształt zasad sprzedaży komunalnych lokali niemieszkalnych w sposób proponowany w przedkładanym projekcie jest efektem współdziałania właściwych merytorycznie różnych jednostek organizacyjnych tut. Urzędu, tj. Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, Biura Strategii, Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej, jak również zarządców komunalnych nieruchomości, tj. ZBiLK, STBS Sp. z o. o., TBS „Prawobrzeże” sp. z o. o. Ponadto, w proces ten zaangażowana była właściwa w tym zakresie Komisja ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin.

Główne kryterium oparto na ekonomicznym wyniku sprzedaży, z uwzględnieniem innych działań podejmowanych przez Gminę, a obejmujących swym zakresem obszar gospodarowania lokalami komunalnymi, m.in. rewitalizacyjnych, jak również zasad racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym.

Jeśli chodzi o sprzedaż lokali użytkowych, to podstawową zasadą jest zbywanie lokali użytkowych w drodze przetargu w przypadku wystąpienia przynajmniej jednego z poniższych warunków:

a)co najmniej dwukrotne wystawienie lokalu do przetargu ustnego nieograniczonego na najem, zakończonego wynikiem negatywnym,

b)za zbyciem przemawia kryterium ekonomiczne (tj. koszty związane z utrzymaniem lokalu są wyższe niż dochody z jego najmu).

Przewiduje się także sprzedaż lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy, jednakże zasadniczo powyższy projekt zakłada znaczne ograniczenie tej formy obrotu lokalami. Wyjątkiem są sytuacje, w których najemcy lokali użytkowych legitymują się co najmniej 5-letnim okresem najmu, a ich zbycie ma uzasadnienie ekonomiczne. W tym przypadku, z przeprowadzonej w tym zakresie analizy wynika, że powinny to być lokale, dla których rentowność roczna najmu (stanowiąca iloraz dochodu z czynszu oraz ceny sprzedaży lokalu) wynosi ok. 6,5%. W tych przypadkach wartość lokalu, a w konsekwencji cena nie może być mniejsza niż wartość 15-letniego czynszu.

Jednocześnie, zapisy niniejszego projektu zastrzegają, iż zbycie lokali użytkowych winno być poprzedzone zaopiniowaniem ich sprzedaży przez komisję właściwą w zakresie budownictwa i mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin.

Przedstawione zasady przewidują również obrót garażami, zarówno w drodze przetargu (wolne garaże, których sprzedaż ma uzasadnienie ekonomiczne), jak też w trybie

bezprzetargowym na rzecz najemców:

a)którzy są właścicielami albo najemcami lokali nie wyłączonych ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów, usytuowanych w budynkach mieszkalnych lub użytkowych położonych na tej samej nieruchomości,

b)garaży wolnostojących oraz stanowiących odrębny budynek w szeregowej zabudowie garażowej.

Osobną kwestią jest tryb sprzedaży pomieszczeń, które wcześniej były przeznaczone na pobyt ludzi i stanowiły przedmiot najmu, obecnie zaś nie spełniają tego wymogu, jednakże, ze względu na fakt pozostawania własnością Gminy Miasto Szczecin, a co za tym idzie posiadania związanych z nimi udziałów w nieruchomości wspólnej i koniecznością ponoszenia w tym zakresie kosztów, umożliwienie zbycia tego typu pomieszczeń jest zasadna. Obowiązek uzyskania zgody na sprzedaż stanowiących własność gminy udziałów w nieruchomości obejmujących pomieszczenia niespełniające wymogu samodzielności, wynika m.in. z treści wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 maja 2014 r., sygn. I OSK 274/14, w którym Sąd wywiódł, iż każda sprzedaż nieruchomości lub jej części należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem gminy, a tym samym powstaje podstawa do zastosowania art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Ponadto, Sąd podkreślił, iż nie można uznać, że sprzedaż całej nieruchomości wymaga zgody rady gminy, zaś jej części składowej już nie. Przyjęcie takiego rozumienia omawianych przepisów w prostej linii prowadziłoby do stworzenia możliwości obchodzenia ustawowych rygorów prawnych, ponieważ w stosunku do każdej nieruchomości organ wykonawczy gminy mógłby dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody rady, sprzedając bez zgody rady gminy po kolei części składowe konkretnej nieruchomości.

Projekt przewiduje zatem zgodę Rady Miasta na sprzedaż tego typu pomieszczeń w drodze przetargu, gdy zbycie ma uzasadnienie ekonomiczne, zarówno z inicjatywy Prezydenta, jak też na wniosek właścicieli lokali przyległych lub właścicieli lokali nie przylegających do pomieszczenia, ale usytuowanych w tej samej nieruchomości lub podmiotu zewnętrznego, w tym podmiotu realizującego inwestycję polegającą na adaptacji powierzchni wspólnej nieruchomości w celu powstania lokalu.

Możliwa będzie też sprzedaż bezprzetargowa, m.in. na rzecz najemcy takiego pomieszczenia, jak również wolnego pomieszczenia, jeśli przylega ono do lokalu stanowiącego własność wnioskodawcy, a pozostali właściciele lokali przyległych nie są zainteresowani jego nabyciem. W przypadkach, gdy lokal przyległy stanowi lokal mieszkalny, a sprzedaż tego typu pomieszczeń odbywa się z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, proponuje się zastosowanie 50% bonifikaty, co wynika z dotychczasowej praktyki wskazującej na ograniczoną możliwość ich zbycia po cenie rynkowej.

Ponadto, wobec zdarzających się przypadków, w których Gmina Miasto Szczecin w drodze dziedziczenia nabywa udział w lokalu użytkowym i staje się jego współwłaścicielem wraz z innym podmiotem, co z kolei uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie takiego udziału, przedłożone zasady zakładają sprzedaż w drodze bezprzetargowej posiadanego udziału w lokalu użytkowym na rzecz jego współwłaściciela.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości. Dlatego też, uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie zasad określających zasady zbycia

komunalnych lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń niespełniających wymogu samodzielności i udziałów w lokalach użytkowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin.

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