

Uchwała nr L/705/94

z dnia 9 maja 1994

W sprawie: sprzedaży komunalnych lokali użytkowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 29 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz. U. 16 poz. 95 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 21 ust. 9 Ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (t. j. Dz. U. z 1991 r. nr 30 poz. 127 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Szczecinie ustala dla Zarządu Miasta Szczecina następujące zasady sprzedaży lokali użytkowych znajdujących się w budynkach komunalnych położonych na terenie miasta Szczecina oraz oddawania w wieczyste użytkowanie gruntów niezbędnych do racjonalnego korzystania z tych budynków.

§ 1.

1. Przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu wolne lokale użytkowe położone poza ciągami handlowymi o silnym i średnim natężeniu atrakcyjności (zał. nr 1 i 2), z wyjątkiem lokali położonych w kondygnacji piwnicznej.
2. Przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargu wolne lokale użytkowe położone w ciągach handlowych (zał. nr 1 i 2) dla których nie ustalono najemcy mimo przeprowadzania dwóch kolejnych przetargów na najem tych lokali z wyjątkiem lokali położonych w kondygnacji piwnicznej.

§ 2.

1. Lokale użytkowe zajmowane przez najemców z wyłączeniem:
 1. lokali położonych wyłącznie w kondygnacji piwnicznej;
 2. lokali położonych w ciągach handlowych o silnym i średnim natężeniu atrakcyjności (zał. nr 1 i 2 do Uchwały);
2. Lokal użytkowy może być sprzedany na rzecz najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu co najmniej 1 rok, jeżeli w okresie najmu wywiązywał się on ze swych obowiązków wynikających z umowy najmu, przepisów prawa i innych zobowiązań wobec miasta.

§ 3.

Zarząd Miasta może wyrazić zgodę na sprzedaż lokalu użytkowego położonego wyłącznie w kondygnacji piwnicznej w sytuacjach określonych w § 1 i 2 jeżeli:

1. użytkowanie tego lokalu w sposób zgodny z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nie umożliwi przekształcenia w lokal użytkowy lokalu mieszkalnego położonego w kondygnacji parterowej usytuowanego w całości bądź części nad tym lokalem;
2. zagwarantowana zostanie możliwość przebudowy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pkt. "1", w związku ze zmianą jego przeznaczenia - w drodze czynności prawnej dokonanej z nabywcą lokalu użytkowego położonego wyłącznie w kondygnacji piwnicznej.

§ 4.

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych, w których zostały sprzedane wszystkie lokale mieszkalne - według poniższych zasad.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 lokale zajmowane przez najemców podlegają sprzedaży na rzecz tych najemców, zaś lokale wolne sprzedawane są w drodze przetargu. Ogłoszenie przetargu może nastąpić po całkowitym zwolnieniu lokalu, jeżeli jest on w posiadaniu przez osobę nie dysponującą tytułem prawnym do tego lokalu.
3. Za lokale wolne uważa się:
 1. lokale nie zajęte przez najemców w okresie od dnia podjęcia uchwały do dnia złożenia wniosku o wykupienie mieszkań 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 najemcę 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 nieprzyjęcia przez najemcę propozycji sprzedaży lokalu.
 4. lokale, co do których stosunek najmu wygasł w okresie, o którym mowa w pkt. 1, z innych przyczyn niż określone w pkt 2 i 3.

§ 5.

1. W domach mieszkalnych zawierających co najwyżej łącznie cztery lokale mieszkalne i użytkowe sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić jeżeli zostały sprzedane wszystkie lokale mieszkalne na zasadach określonych w § 4;
2. Ograniczenie zawarte w ust. 1 nie ma zastosowania w sytuacji gdy w domu mieszkalnym, o którym mowa w ust. 1, co najmniej jeden lokal mieszkalny nie może być sprzedany najemcy z przyczyn od niego niezależnych. W takiej sytuacji stosuje się odpowiednio zasady określone w § 1 i 2 u st. 2. Ograniczenie możliwości sprzedaży lokali położonych wyłącznie w kondygnacji piwnicznej nie stosuje się.
3. Sprzedaż lokali użytkowych w domach mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 następuje po wydzieleniu gruntu niezbędnego do ich racjonalnego funkcjonowania.
4. W razie złożenia wniosku o kupno lokalu użytkowego położonego w małym domu mieszkalnym stanowiącym przedmiot współwłasności miasta (w którym żadne z mieszkań lub lokali użytkowych nie stanowi odrębnej nieruchomości) Zarząd Miasta jest upoważniony do podejmowania wszelkich czynności prawnych zmierzających do zniesienia tej współwłasności.

§ 6.

1. Lokale użytkowe położone w kwartale Śródmieścia nr 27 - wyodrębnionym ulicami: Chodkiewicza, Pocztową, Ściegiennego i Bolesława Śmiałego podlegają sprzedaży według poniższych zasad;

2. Lokale zajmowane przez najemców podlegają sprzedaży na rzecz tych najemców zaś lokale wolne powstałe w wyniku modernizacji parterowych części budynków sprzedawane są w drodze:
 1. przetargu ofertowego ograniczonego do najemców lokali położonych w kwartale Śródmieścia nr 27 oraz kwartałów nr 21 i 22 objętych renowacją w I etapie realizacji umowy z Urban Renewal Group Norway. Wykaz najemców uprawnionych do udziału w tym przetargu stanowi załącznik nr 3 do uchwały;
 2. licytacji publicznej nieograniczonej w odniesieniu do lokali nie sprzedanych w sposób określony w pkt. 1.
 3. Sprzedaż odbywa się po uprzednim zawarciu umowy przedwstępnej zobowiązującej Miasto do przeprowadzenia w określony sposób i w wyznaczonym terminie remontu i modernizacji budynku oraz sprzedaży lokalu po modernizacji.
 4. Cenę towaru ustala się z uwzględnieniem kosztów remontu i modernizacji jakie poniesie Miasto. Nabywca ma obowiązek wniesienia przedpłaty w wysokości 30% szacunkowej ceny lokalu najpóźniej w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. Pozostała do uiszczenia część ceny rzeczywistej na wniosek nabywcy podlega rozłożeniu na maksimum 4 raty płatne w ciągu 12 miesięcy od daty rozpoczęcia użytkowania lokalu. Kwota pozostająca do spłaty podlega oprocentowaniu w wysokości stopy kredytu refinansowego udzielonego przez Narodowy Bank Polski obowiązujące w dniu 2 stycznia danego roku. Oprocentowanie biegnie od dnia rozpoczęcia użytkowania lokalu.
 5. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu następuje po uregulowaniu przez nabywcę ceny wraz z należnościami ubocznymi.

§ 7.

1. Lokale użytkowe w budynkach wielomieszkaniowych będą sprzedawane wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z domów. Przez grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku rozumie się grunt znajdujący się bezpośrednio pod budynkiem, a także grunt do budynku, w szczególności: drogi dojazdowe, podwórze, pasy zieleni wokół budynku itp.
1. Jeżeli wyodrębniona aktualnie działka pod budynek nie spełnia warunków określonych w ust. 1, sprzedaż lokalu w takim budynku jest możliwa tylko wówczas, gdy nabywca zobowiąże się do nabycia odpowiedniego udziału w użytkowaniu wieczystym działki gruntu wyodrębnionej następnie zgodnie z tymi warunkami.
1. Jeżeli zabudowana budynkiem mieszkalnym nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności Miasta oraz innych osób, a ustanowienie odrębnej własności lokalu nie jest możliwe za zgodą pozostałych współwłaścicieli, dokonuje się sprzedaży części bądź całości udziału w tej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
1. Jeżeli w budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy podlegający sprzedaży została ustanowiona odrębna własność lokalu (lokali) z jednoczesnym przeniesieniem na nabywcę odpowiedniego udziału we własności działki gruntu niezbędnej do korzystania z budynku, sprzedaż lokalu użytkowego następuje z równoczesnym

przeniesieniem na nabywcę lokalu odpowiedniego udziału we własności tego gruntu - ust. 2 ma odpowiednie zastosowanie.

§ 8.

Nie podlegają sprzedaży lokale użytkowe, których cena jednego metra kwadratowego ustalona w trybie art. 38 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - jest niższa niż wartość pięcioletniego czynszu za najem metra kwadratowego lokalu ustalonego według średniej stawki czynszu pięciu najbliższych zlokalizowanych lokali zajmowanych przez najemców, którzy nabyli prawo do najmu w wyniku przetargu lub cesji praw z najmu na zasadach określonych w uchwale nr XXVII/338/92 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 22 czerwca 1992 r. w sprawie podnajmowania i zmiany najemców komunalnych lokali użytkowych.

§ 9.

Jeżeli najemca dokonał nakładów na lokal podlegających zaliczeniu na poczet ceny tego lokalu, Zarząd Miasta odstąpi od sprzedaży tego lokalu w sytuacji, gdy wartość pięcioletniego czynszu za lokal - ustalona zgodnie z § 8 jest wyższa od ceny lokalu pomniejszonego o wartość nakładów.

§ 10.

Średnia stawka czynszu, o której mowa w § 8 zostanie ustalona na podstawie krotności stawki określonej na dzień 31 grudnia 1993 r. i stawki podstawowej obowiązującej w dniu sprzedaży.

§ 11.

1. Nabywca lokalu użytkowego ma obowiązek uiszczenia ceny za lokal w całości przed zawarciem umowy notarialnej przenoszącej prawo własności.
1. Na wniosek najemcy zbywanego lokalu płatność ceny podlega rozłożeniu maksimum na cztery raty płatne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. W takiej sytuacji umowa przyrzeczona może być zawarta po uiszczeniu całej ceny, za okres poprzedzający uiszczenie ceny najemca ma obowiązek regulowania czynszu najmu w wysokości wynikającej z zawartej uprzednio umowy najmu.
1. W umowie przedwstępnej, o której mowa w ust. 2, należy zastrzec, iż w razie zwłoki w płatności czynszu najmu wpłaty dokonane przez najemcę zaliczone będą w pierwszej kolejności na poczet zaległego czynszu i należności ubocznych, zaś w razie zwłoki w płatności poszczególnych rat ceny Miasto może odstąpić od zawarcia od umowy przyrzeczonej za zwrotem uiszczonych uprzednio rat.

§ 12.

1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które:

- a. wynajmowane są na warunkach preferencyjnych partiom politycznym, stowarzyszeniom i organizacjom społecznym,
 - b. znajduje się w budynkach na inne cele niż usługowo - mieszkaniowe,
 - c. znajduje się w budynkach przeznaczonych zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do rozbiórki,
 - d. znajduje się w budynku przeznaczonym decyzją organu nadzoru budowlanego do rozbiórki, przebudowy bądź modernizacji.
2. Nie podlegają sprzedaży lokale użytkowe położone w kwartałach śródmieścia oznaczonych nr 9, 16, 17 wyodrębnionych ulicami: Wojska Polskiego, Jagiellońska, Śląska, Piłsudskiego oraz 21 i 22 wyodrębnionych ulicami: Wojska Polskiego, Obrońców Stalingradu, Jagiellońska, Śląska przeznaczonych do modernizacji wraz z zabudową.
 3. Nie podlegają sprzedaży lokale użytkowe położone przy ul. Tkackiej - od pl. Żołnierza do nr 12 - oraz w kompleksie zabytkowym "Bethania".
 4. W kwartałach śródmieścia nr 7, 26, 30, 31, 32, 33 w obrębie ulic: Piastów, Bolesława Krzywoustego, Bohaterów Warszawy, Piotra Ściegiennego dopuszcza się sprzedaż lokali użytkowych tylko w razie uprzedniej sprzedaży wszystkich lokali użytkowych tylko w razie uprzedniej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku - na zasadach określonych w § 4.

§ 13.

1. Nabywca lokalu użytkowego zobowiązany jest przed podpisaniem aktu notarialnego do zawarcia umowy z zarządcą budynku (właściwą Administracją Budynków Komunalnych) dotyczącej partycypacji w kosztach eksploatacji i remontów budynków, w którym mieści się nabywany lokal.
2. Udział nabywcy lokalu w kosztach określonych w ust. 1 jest proporcjonalny do jego udziału we współwłasności części wspólnych budynku.

§ 14.

Tracą moc postanowienia uchwały nr XXVII/337/92 rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 22 czerwca 1992 r. z późniejszymi zamianami dotyczące sprzedaży lokali użytkowych.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w sposób miejscowo przyjęty.

Wiceprzewodniczący Rady

Jerzy Andrzej Karls