

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego nr 1b położonego w budynku przy ul. Tadeusza Czackiego 3 w Szczecinie w drodze bezprzetargowej na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Tadeusza Czackiego 3 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 2016 r., poz. 446) oraz 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. z 2015 r., poz. 1774, poz. 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, poz. 1271) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego nr 1b położonego w Szczecinie w budynku przy ul. Tadeusza Czackiego 3 o powierzchni użytkowej 18,69 m² wraz z przysługującym mu udziałem w wysokości 20/1000 części w nieruchomości wspólnej oraz oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w wysokości 20/1000 części w nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 44 o powierzchni 259 m² z obrębem Śródmieście 40 w drodze bezprzetargowej na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Tadeusza Czackiego 3 w Szczecinie.

§ 2. Ustala się bonifikatę w wysokości 50 % od ceny lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego wskazanego w § 1 – sprzedawanego na cele mieszkaniowe w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. Tadeusza Czackiego 3 w Szczecinie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego nr 1b położonego w budynku przy ul. Tadeusza Czackiego 3.

Dla terenu, na którym usytuowany jest ww. budynek, brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położona jest na terenie, dla którego określono funkcję jako obszar wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej.

Wskazany w § 1 niniejszej uchwały lokal niemieszkalny – pomieszczenie gospodarcze nr 1b przy ul. Tadeusza Czackiego 3 o powierzchni użytkowej 18,69 m² zlokalizowany jest na parterze budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 44 z obrębu Śródmieście 40 o powierzchni 259 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00038681/4. W przedmiotowym budynku, oprócz ww. pomieszczenia, znajdują się 14 lokali mieszkalnych, z czego 9 jest zbytych.

Na podstawie pisma Urzędu Miejskiego z dnia 30 listopada 1995 r., znak: WBiLK/RLM/MK/7147/1132/98 pomieszczenie zdjęto z ewidencji lokali mieszkalnych ze względu na jego stan techniczny, który sprawiał, iż nie nadawało się ono na stały pobyt ludzi. Jednakże, pismem z dnia 1 czerwca 1998 r. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych zawniósł o przyznanie go do zasiedlenia w zamian za remont. Ostatecznie przedmiotowe pomieszczenie w dniu 1 lipca 1998 r. zostało wynajęte jako lokal mieszkalny na czas oznaczony - pierwotnie do 1 lipca 2000 r., a następnie do 31 grudnia 2001 r. Po tym okresie lokal był zajmowany bez tytułu prawnego do czasu jego protokolarnego przekazania przez dotychczasowego użytkownika w dniu 2 marca 2015 r.

Wniosek o kupno ww. pomieszczenia w dniu 27 kwietnia 2015 r. złożyli właściciele przyległego do niego lokalu mieszkalnego nr 5, którzy ponadto w dniu 29 lipca 2016 r. oświadczyli, że chcą poprawić w ten sposób zagospodarowanie własnościowego lokalu mieszkalnego. Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2015 r. odmówiono wydania zaświadczenia o samodzielności dla lokalu mieszkalnego, wskazując, że lokal, którego część pomieszczeń ma wysokość 1,67 m, nie może mieć przymiotu samodzielności.

Wobec czego przygotowano dokumentację techniczną ww. lokalu, jako pomieszczenia gospodarczego, pozwalającą na uzyskanie zaświadczenia o samodzielności, a następnie na jego zbycie.

Pozostali właściciele lokali w nieruchomości nie są zainteresowani jego nabyciem, wobec czego, jak również ze względu na fakt, iż przedmiotowy lokal gospodarczy może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej i nie może być zagospodarowany jako odrębna nieruchomość, zasadnym jest dokonanie jego sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli 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.

Zaświadczeniem z dnia 9 marca 2016 r. stwierdzono, że pomieszczenie gospodarcze nr 1b spełnia wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). Następnie zgromadzono dokumentację niezbędną do zbycia ww. lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego oraz określono jego wartość rynkową wraz z udziałem

w częściach wspólnych nieruchomości w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 30 sierpnia 2016 r., która wynosi 8 800,00 zł.

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 wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości. Dlatego też uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego - pomieszczenia gospodarczego 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. Jeśli zaś chodzi o stawkę procentową udzielonej bonifikaty, to dotychczasowa praktyka wskazywała, że sprzedaż tego typu pomieszczeń z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe winna być dokonywana z bonifikatą nie mniejszą niż 50 %, z uwagi na ograniczoną możliwość ich zbycia.

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

Mapa pogładowa nieruchomości:

