

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przejęcie przez Gminę Miasto Szczecin lokali w budynkach
przy ul. Tomasza Nocznickiego 41, 42 w Szczecinie**

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, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260 oraz z 2017 r. poz. 820, 1509, 624, 1595, 1529, 2260 i 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na przejęcie do gminnego zasobu nieruchomości, prawa własności do niżej wymienionych lokali:

- 1) lokalu mieszkalnego nr 1 o powierzchni 60,10 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 41 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 6010/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 2) lokalu mieszkalnego nr 4 o powierzchni 66,84 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 41 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 6684/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 3) lokalu mieszkalnego nr 7 o powierzchni 68,19 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 41 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 6819/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 4) lokalu mieszkalnego nr 1 o powierzchni 71,16 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 42 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 7116/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 5) lokalu mieszkalnego nr 3 o powierzchni 50,17 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 42 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 5017/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 6) lokalu mieszkalnego nr 4 o powierzchni 48,35 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 42 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 4835/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 7) lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni 49,79 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 42 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 4979/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 8) lokalu mieszkalnego nr 6 o powierzchni 53,38 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 42 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 5338/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);

- 9) lokalu mieszkalnego nr 7 o powierzchni 50,23 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 42 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 5023/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 10) lokalu mieszkalnego nr 11 o powierzchni 52,23 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 42 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 5223/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą);
- 11) lokalu niemieszkalnego nr LU1 o powierzchni 35,08 m², położonego przy ul. Tomasza Nocznickiego nr 42 w Szczecinie, wraz z udziałem wynoszącym 3508/115955 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego do działki gruntu nr 8/10 z obrębu ewidencyjnego 3014 (14 Nad Odrą).

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Budynki przy ul. Tomasza Nocznickiego 41, 42 w Szczecinie, położone są na działce nr 8/10 z obrębem ewidencyjnym 3014 (14 Nad Odrą) o powierzchni 0,1004 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym właścicieli wyodrębnionych lokali w udziale, łącznie wynoszącym 55403/115955 oraz Stoczni Szczecińskiej Porta Holding Spółka Akcyjna w udziale 60552/115955, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00094733/4.

W budynkach przy ul. Nocznickiego 41 i 42 położonych jest łącznie 19 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy (8 lokali mieszkalnych położonych jest w kamienicy przy ul. Nocznickiego 41 oraz 11 lokali mieszkalnych i 1 lokal niemieszkalny w kamienicy przy ul. Nocznickiego 42).

Syndyk masy upadłości Stoczni Szczecińskiej Porta Holding Spółka Akcyjna w Szczecinie, pismem z dnia 14 czerwca 2017 r. poinformował, że zakończona została przez Syndyka procedura sprzedaży na rzecz uprawnionych mieszkań w kamienicy przy ul. Tomasza Nocznickiego 41, 42 w Szczecinie, w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.

Mając na uwadze zaistnienie przesłanek określonych w art. 5 ust. 3 ww. ustawy tj. nie złożenie przez niektórych uprawnionych oświadczeń o zamiarze nabycia lokali, pomimo prawidłowego zawiadomienia i obowiązku Syndyka zastosowania w zakresie wszystkich pozostałych stanowiących odrębne nieruchomości lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku, przepisów ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, Syndyk złożył oświadczenie o zamiarze przekazania na rzecz Gminy Miasto Szczecin, niżej wymienionych lokali położonych, w budynkach przy ul. Nocznickiego 41, 42, stanowiących odrębne nieruchomości:

- lokal nr 1 położony przy ul. Nocznickiego 41, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235134/6,
 - lokal nr 4 położony przy ul. Nocznickiego 41, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235135/3,
 - lokal nr 7 położony przy ul. Nocznickiego 41, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235136/0,
 - lokal nr 1 położony przy ul. Nocznickiego 42, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235137/7,
 - lokal nr 3 położony przy ul. Nocznickiego 42, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235138/4,
 - lokal nr 4 położony przy ul. Nocznickiego 42, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235139/1,
 - lokal nr 5 położony przy ul. Nocznickiego 42, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235140/1,
 - lokal nr 6 położony przy ul. Nocznickiego 42, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235141/8,
 - lokal nr 7 położony przy ul. Nocznickiego 42, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235142/5,
 - lokal nr 11 położony przy ul. Nocznickiego 42, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235143/2,
 - lokal nr LU1 położony przy ul. Nocznickiego 42, księga wieczysta KW nr SZ1S/00235144/9
- o łącznej powierzchni 605,52 m².

Zgodnie z art. 3 ust. 3 powołanej ustawy, w przypadku gdy przekazywane mają być lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, przekazaniu podlegają wszystkie lokale mieszkalne oraz użytkowe położone w obrębie danej nieruchomości, a stanowiące własność przedsiębiorstwa państwowego lub spółki.

Na podstawie operatów szacunkowych przekazanych przez Syndyka, łączna wartość rynkowa lokali mieszkalnych i użytkowego wynosi 1 204 000,00 zł.

Lokale przy ul. Nocznickiego 42/1, 42/3 i 42/7 są zamieszkałe. Pozostałe lokale są niezamieszkałe i wolne od rzeczy.

Zgodnie z informacją Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych miesięczne koszty wynikające z utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowego, na łączną powierzchnię 605,52 m², wynoszą:

- 2 422,08 zł na poczet funduszu remontowego przy stawce 4,00 zł/m²,
- 1 511,22 zł na poczet bieżących zaliczek na utrzymanie nieruchomości (norma wody i ścieków obecnie ustalona na 10 m³ dla 10 lokali mieszkalnych i 1 użytkowego przy zamieszkałych 3 lokalach mieszkalnych).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, od dnia zawarcia umowy przechodzą na gminę

wierzytelności związane z przekazywanymi nieruchomościami, w tym wierzytelności z tytułu zaległych czynszów. Zgodnie z informacją Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych za okres od września 2015 r. (data przejścia przez Syndyka lokali w posiadanie) do września bieżącego roku, z uwzględnieniem dokonanych wpłat przez osoby zamieszkujące w lokalach w odniesieniu do opłat za lokale, które byłyby pobierane przez Gminę (tj. czynsz, zaliczka na media: zimna woda, ścieki i śmieci), zaległość dla lokalu przy:

- ul. Nocznickiego 42/1 wynosi 6 839,35 zł,
- ul. Nocznickiego 42/3 wynosi 8 281,26 zł,
- ul. Nocznickiego 42/7 wynosi 2 618,35 zł.

Pozostałe koszty, takie jak np. przygotowanie lokali do zasiedlenia zostaną określone dopiero po podjęciu decyzji o sposobie zagospodarowania lokali mieszkalnych (remont przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych lub przysięgłego najemcę) po protokolarnym ich przejściu i władaniu przez Gminę.

Na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, z chwilą zawarcia umowy gmina nabędzie własność gruntu z mocy prawa. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy przekazanie nieruchomości jest nieodpłatne.

Przejęcie ww. nieruchomości powiększy zasób lokali komunalnych.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem nabycia są nieruchomości lokalowe wraz z prawami związanymi, a w *Uchwale nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 grudnia 1997 r. z późn. zm. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Zarząd Miasta gospodarki majątkiem Gminy Miasto Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata*, upoważniono Prezydenta Miasta do nabywania do gminnego zasobu nieruchomości gruntowych, niezbędne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.