

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych pomieszczeń, lokali gospodarczych i udziałów w lokalu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072, z 2015 r. poz. 1045), art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt. 9, art. 68 ust. 1 pkt. 1, ust 1a-1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782, poz. 985, poz. 1039, poz. 1180, poz. 1265, poz. 1322) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miasto Szczecin,
- 2) Prezydencie – należy rozumieć Prezydenta Miasta Szczecin,
- 3) pomieszczeniu – rozumie się przez to lokal mieszkalny bądź użytkowy, który nie uzyskał zaświadczenia o samodzielności lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, Nr 29, poz. 355, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z 2015 r. poz. 1168),
- 4) lokalu gospodarczym – rozumie się przez to pomieszczenie, o którym mowa w pkt 3, a spełniające warunki samodzielnego lokalu gospodarczego, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, Nr 29, poz. 355, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z 2015 r. poz. 1168).

**Rozdział 2.**  
**Zasady sprzedaży pomieszczeń, lokali gospodarczych i udziałów w lokalu**

§ 2. 1. Wolne pomieszczenie może być sprzedane na poprawienie warunków użytkowania lokalu przyległego do tego pomieszczenia na wniosek jego właściciela.

2. W przypadku braku wniosków właścicieli lokali przyległych, bądź w sytuacji gdy pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1 nie może technicznie zostać połączone z lokalem przyległym, może być sprzedane jako lokal gospodarczy na rzecz właściciela lokalu usytuowanego w danej nieruchomości - na jego wniosek.

3. Pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1, może być sprzedane jako lokal gospodarczy - w drodze przetargu ograniczonego do wszystkich właścicieli lokali z danej nieruchomości, o ile wystąpi z wnioskiem więcej niż jeden właściciel lokalu usytuowanego w danej nieruchomości.

4. Wolny lokal gospodarczy może być sprzedany w drodze przetargu nieograniczonego w przypadku:

- a) realizacji inwestycji polegającej na adaptacji powierzchni nieruchomości w celu powstania lokalu,

b) braku wniosków właścicieli lokali usytuowanych w danej nieruchomości.

5. Lokal gospodarczy stanowiący przedmiot najmu sprzedawany jest najemcy - na jego wniosek.

6. Przy sprzedaży na cele mieszkalne pomieszczeń, o którym mowa w ust. 1, ust. 2 oraz lokali, o których mowa w ust. 5 – ustala się 50 % bonifikatę od ustalonej ceny ich sprzedaży.

**§ 3.** 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej posiadanego przez Gminę udziału w lokalu mieszkalnym na rzecz współwłaściciela tego lokalu.

2. Przy sprzedaży udziału, o którym mowa w ust. 1 ustala się 90 % bonifikatę od ustalonej ceny jego sprzedaży.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 4.** Do wniosków o wykup pomieszczeń, lokali gospodarczych oraz udziałów w lokalu złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

## Uzasadnienie

Sprzedaż tego typu pomieszczeń uregulowana była w uchwale Rady Miasta Nr XVI/316/04 z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin, która przestała obowiązywać w dniu 23 kwietnia 2012 r. tj. kiedy Rada Miasta Szczecin podjęła 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.

W dniu 22 kwietnia 2013 r. Rada Miasta Szczecin podjęła uchwałę Nr XXIX/838/13 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż pomieszczeń nie spełniających wymogu samodzielności lokali, gdzie w §1 ww. aktu Rada postanowiła wyrazić zgodę na sprzedaż pomieszczeń (udziału związanego z pomieszczeniem) nie spełniających wymogu samodzielności lokalu.

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 24 maja 2013 r. Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność ww. aktu, uzasadniając jednocześnie, że tego typu pomieszczenia nie są nieruchomościami w rozumieniu przepisów prawa, a rada gminy posiada uprawnienia do zawierania tych umów, których przedmiotem jest nieruchomość.

Wobec powyższego, dotychczas Gmina Miasto Szczecin zbywała tego typu pomieszczenia zgodnie z ww. rozstrzygnięciem, uzyskując tylko od rady gminy w uchwałach indywidualnych warunki udzielenia bonifikaty przy sprzedaży takich pomieszczeń oraz jej wysokość, która stanowiła wielkość obecnie proponowanej w przedkładanym projekcie.

Kancelaria Notarialna w dniu 7 sierpnia 2015 r. Notariusz Marii Olszewskiej dokonała odmowy sprzedaży należącej do Gminy Miasto Szczecin części lokalu, którą gmina nabyła w spadku po zmarłym współwłaścicielu jego części, argumentując odmowę brakiem zgody rady gminy na jego sprzedaż wyrażonej w stosownej uchwale. W świetle powyższego, jak również biorąc pod uwagę niespójną interpretację prawną obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, zasadnym jest ponowne określenie i uchwalenie ogólnych zasad sprzedaży części składowych nieruchomości. Zgromadzone przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami doświadczenia w tym zakresie pozwoliły przygotować racjonalny projekt sprzedaży omawianych wyżej pomieszczeń, jak również pozyskiwanych przez Gminę Miasto Szczecin udziałów w lokalach. Pomieszczenia, którym poświęcony jest niniejszy projekt uchwały były wcześniej przeznaczone na pobyt ludzi, a tym samym były przedmiotem najmu. Generalnie są to tzw. pokoje z wejściem z klatki schodowej o zróżnicowanej powierzchni od kilku do kilkunastu metrów, w większości przypadków wyposażone w wodę i prąd, lecz bez dostępu do wc., co m.in. powoduje, że nie mogą być przeznaczone na stały pobyt ludzi, o czym świadczą każdorazowo wydawane w tym zakresie postanowienia o odmowie wydania zaświadczeń o ich samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. z późniejszymi zmianami). Gmina posiada udziały związane z tymi pomieszczeniami w nieruchomości wspólnej, co wiąże się z koniecznością ponoszenia w tym zakresie kosztów do wspólnoty mieszkaniowej. Dlatego też, w przypadku, gdy brak jest możliwości ich zagospodarowania w inny sposób np. w ramach rozgęszczenia lokalu przyległego o dane pomieszczenie, bezwzględnie zasadna jest jego sprzedaż.

Coraz częściej zdarzają się przypadki, gdzie Gmina Miasto Szczecin w drodze dziedziczenia nabywa część lokalu, np. 50% (bez określonego sposobu jego użytkowania), co uniemożliwia zagospodarowanie takiego udziału w sposób inny niż jego sprzedaż na rzecz jego współwłaściciela. Dlatego też w proponowanym projekcie wprowadzono zapis umożliwiający dokonanie takiej sprzedaży oraz określono warunki udzielania w takim przypadku bonifikaty, jak również podano wysokość stawki procentowej udzielanej bonifikaty na poziomie już wcześniej określonym przez Radę Miasta Szczecin w odrębnej uchwale wyrażającej zgodę na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży udziału w lokalu przy ul. Tarczyńskiego 6/2.

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