

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności nr 6a położonego w budynku przy ul. Monte Cassino 11 w Szczecinie w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 6 położonego w budynku przy ul. Monte Cassino 11 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 2017 r. poz. 1875) 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 2016 r., poz. 2147, poz. 2260, z 2017 r. poz. 624, poz. 820, poz. 1509, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1595) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego nr 6a położonego w Szczecinie w budynku przy ul. **Monte Cassino 11** o powierzchni użytkowej 15,36 m<sup>2</sup> wraz z przysługującym mu udziałem w wysokości 9/1000 części w nieruchomości wspólnej oraz sprzedaż udziału w wysokości 9/1000 w nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki o numerach 77 i 2/33 o powierzchni 1076 m<sup>2</sup> z obrębu Śródmieście 25 w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 6 położonego w budynku przy ul. Monte Cassino 11 w Szczecinie.

**§ 2.** Ustala się bonifikatę w wysokości 50 % od ceny lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności wskazanego w § 1 – sprzedawanego na cele mieszkaniowe w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 6 położonego w budynku przy ul. Monte Cassino 11 w Szczecinie.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem wolnego lokalu nr 6a nie spełniającego wymogu samodzielności położonego w budynku przy ul. Monte Cassino 11.

Dla terenu, na którym usytuowany jest ww. budynek, obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego zawarty w Uchwale Nr XXIII/596/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2008 r. o nazwie Centrum – Plac Odrodzenia. Zgodnie z jego treścią jest to teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej.

Wskazany w § 1 niniejszej uchwały lokal niesamodzielny nr 6a przy ul. Monte Cassino 11 o powierzchni użytkowej 15,36 m<sup>2</sup> zlokalizowany jest na drugim piętrze budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki o numerach 77 i 2/33 z obrębu Śródmieście 25 o powierzchni 1076 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00027364/6. W przedmiotowym budynku, oprócz ww. lokalu, znajduje się 26 lokali mieszkalnych, z czego 11 jest zbytych oraz 2 lokale użytkowe, z czego 1 stanowi przedmiot odrębnej własności. Poza ww. budynkiem mieszkalnym na nieruchomości znajdują się jeszcze 2 budynki mieszkalne oraz 5 budynków niemieszkalnych.

Niesamodzielny lokal nr 6a przylega do lokalu mieszkalnego nr 6 stanowiącego własność pana Przemysława Kiereś.

Aktem notarialnym Rep. A nr 3314/1977 z dnia 30 marca 1977 r. została zawarta umowa o ustanowienia użytkownika wieczystego i sprzedaży, na podstawie której została wyodrębniona własność lokalu nr 6, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i skrytki. W toku zaś procedury sprzedaży lokalu będącego przedmiotem niniejszej uchwały ustalono, iż lokal nr 6 jest oddzielony od wolnego lokalu oznaczonego nr 6a jedynie zaplombowanymi drzwiami dwuskrzydłowymi, które nie stanowią trwałej przegrody.

W dniu 23 czerwca 2015 r. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych wystąpił z wnioskiem o jego zbycie. Pomieszczenie to do 1999 roku wykorzystywane było jako lokal użytkowy, jednakże ze względu na wypowiedzenie umowy najmu został on przekwalifikowany na lokal mieszkalny w celu połączenia z przyległym lokalem mieszkalnym nr 5. Wobec rezygnacji właściciela lokalu nr 5, jedynym podmiotem zainteresowanym nabyciem przedmiotowego pomieszczenia pozostał właściciel lokalu nr 6, który pismem z dnia 13 sierpnia 2012 r. zadeklarował chęć jego nabycia. Ponadto w dniu 4 maja 2016 r. pan Przemysław Kiereś oświadczył, że chce je wykorzystać na cele mieszkaniowe.

Przedmiotowy lokal otrzymał postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności w dniu 22 lutego 2016 r., znak: WUiAB-S.7120.58.2016.ML. Wskazano w nim, że lokal składający się z jednego pokoju, bez pomieszczeń kuchni i łazienki nie może mieć przymiotu samodzielności.

Ze względu na fakt, iż przedmiotowy lokal nie spełniający wymogu samodzielności może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej (lokal własnościowy) i nie może być zagospodarowany jako odrębna nieruchomość, zasadnym jest dokonanie jego sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 6 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.

Zgromadzono dokumentację niezbędną do zbycia ww. lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oraz określono jego wartość rynkową wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę

majątkowego w dniu 10 października 2017 r., która wynosi 39 400,00 zł.

wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Monte Cassino 11 i Monte Cassino 11-oficyny Uchwałą nr 4a/16 z dnia 29 czerwca 2016 r. wyraziła zgodę na dołączenie pokoju oznaczonego nr 6a do lokalu własnościowego nr 6 przy ul. Monte Cassino 11.

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. Zgodnie zaś z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 maja 2014 r. I OSK 274/14 każda sprzedaż całej nieruchomości lub jej części należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zatem również w tym przypadku powstaje podstawa do zastosowania art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Dlatego też uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie sprzedaży przedmiotowego lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności wraz ze sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej 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 poglądowa położenia nieruchomości:

