

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

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego nr 2 położonego w budynku przy ul. Srebrnej 51 w Szczecinie w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w budynku przy ul. Srebrnej 51 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 niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego nr 2 położonego w Szczecinie w budynku przy ul. Srebrnej 51 o powierzchni użytkowej 43,30 m<sup>2</sup> z pomieszczeniami przynależnymi – piwnicą o powierzchni 10,70 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 10,31 m<sup>2</sup> wraz z przysługującym mu udziałem w wysokości 477/1000 części w nieruchomości wspólnej oraz sprzedaż udziału w wysokości 477/1000 części w nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 11 o powierzchni 582 m<sup>2</sup> z obrębu Dąbie 177 w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w budynku przy ul. Srebrnej 51 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 właściciela lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w budynku przy ul. Srebrnej 51 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 2 położonego w budynku przy ul. Srebrnej 51.

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wskazany w § 1 niniejszej uchwały lokal niemieszkalny – pomieszczenie gospodarcze nr 2 przy ul. Srebrnej 51 o powierzchni użytkowej 43,30 m<sup>2</sup> zlokalizowany jest na pierwszym piętrze budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 11 z obrębem Dąbie 177 o powierzchni 582 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00049282/7. W przedmiotowym budynku, oprócz ww. pomieszczenia, znajduje się 1 własnościowy lokal mieszkalny. Poza budynkiem mieszkalnym na nieruchomości znajduje się jeszcze budynek gospodarczy, w którym usytuowane są pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych.

Pomieszczenie to do 2016 roku wykorzystywane było jako lokal mieszkalny, z dostępem do szaletu usytuowanego na tyłach posesji z odprowadzeniem nieczystości bezpośrednio do gruntu. Ze względu na niezgodność takiego stanu z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta pismem z dnia 3 lutego 2016 r., znak: WGKiOŚ-II.6324.47.2015.HB.2 zalecił pilną likwidację szaletu. Spowodowało to konieczność wyposażenia lokalu nr 2 w pomieszczenie wc, czego koszt został oszacowany na ok. 35 000 zł. Biorąc pod uwagę ekonomiczny aspekt związany z modernizacją przedmiotowego lokalu, jak też ze względu na eksmisję poprzedniego użytkownika, Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w dniu 24 lutego 2017 r. wystąpił z wnioskiem o jego zbycie, przesyłając jednocześnie zaświadczenie o samodzielności przedmiotowego lokalu z 2012 roku. Jednakże, na skutek likwidacji szaletu, lokal przestał spełniać wymagania wskazane dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, co zostało podkreślone w postanowieniu o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności z dnia 24 maja 2017 r., znak: WUiAB-S.7120.362.2017.ML. Wskazano w nim, że lokal bez dostępu do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych nie może mieć przymiotu samodzielności. Wobec czego przygotowano dokumentację techniczną ww. lokalu, jako pomieszczenia gospodarczego, co pozwoliło na uzyskanie zaświadczenia o jego samodzielności w dniu 19 czerwca 2017 r., znak: WUiAB-S.7120.415.2017.ML.

Wniosek o kupno ww. pomieszczenia w dniu 6 lipca 2017 r. złożył właściciel przyległego do niego lokalu mieszkalnego nr 1, którzy ponadto oświadczył, że chce je wykorzystać na cele mieszkalne. Ze względu na fakt, iż przedmiotowy lokal gospodarczy 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 1 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 niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego oraz określono jego wartość rynkową wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 31 października 2017 r., która wynosi 22 300,00 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 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:

