



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Michał Przepiera

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin

tel. +4891 43 51 100, fax +4891 42 30 806

mprzepie@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, 2025-08-20

Pani Wiktoria Rogaczewska
Radna Rady Miasta Szczecin

Pan Andrzej Radziwinowicz
Radny Rady Miasta Szczecin

Znak: WMiRSPN-IV.0003. / 2025.MOI

Dotyczy: Zapytania nr 1456

odpowiadając na zapytanie nr 1456 dotyczące wykupu lokali mieszkalnych informuję, że:

1. Zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin ustalone zostały w Uchwale Nr XVIII/508/2012 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat (t.j. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 1371). Powyższy akt prawa miejscowego reguluje kwestie zbywania lokali mieszkalnych zarówno bezprzetargowego na rzecz najemców, jak też w trybie przetargowym.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które:

- 1) położone są w budynkach niezgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) położone są w budynkach przeznaczonych zgodnie ze wskazaniem Prezydenta do rozbiórki;
- 3) wskazane są przez Prezydenta jako lokale docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem;
- 4) położone są w budynkach przeznaczonych zgodnie ze wskazaniem Prezydenta do remontu kapitalnego;
- 5) położone są w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych;
- 6) zostały oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego;
- 7) zostały oddane w najem, jako pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

2. Określenie wartości lokali odbywa się w oparciu o przepisy Rozdziału IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881, z 2025 r. poz. 1077, poz. 1080). Wycena sporządzana jest przez rzeczoznawców majątkowych wyłanianych przez Gminę w drodze postępowania przetargowego, przy zastosowaniu wybranych przez nich metod i technik szacowania. Podstawą operatu szacunkowego wartości lokalu są wszelkie dane dostępne o nieruchomościach zawarte m.in. w księgach wieczystych, ewidencji

gruntów i budynków, dokumentach planistycznych, czy też zestawieniach transakcji wynikających z wcześniej zawartych umów sprzedaży.

3. Na dzień 30 lipca br. w Urzędzie Miasta Szczecin na realizację oczekują 532 wnioski. Najemcom zdecydowanej większości z nich będą przysługiwać bonifikaty, które co do zasady uzależnione są od okresu najmu. Jednakże, ostateczne określenie wysokości bonifikaty możliwe jest na końcowym etapie realizacji wniosku, gdy badane jest posiadanie przez najemcę lub jego małżonka tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne. W tym bowiem przypadku bonifikata od ceny sprzedaży lokalu, z pewnymi wyjątkami, nie przysługuje.

Średni czas realizacji wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego wynosi ok. 9 miesięcy od daty wpływu do Urzędu Miasta Szczecin. W sytuacji, gdy dla nieruchomości brak jest założonej księgi wieczystej, albo trwa regulacja stanu prawnego nieruchomości, w której położony jest dany lokal, sprawa sprzedaży lokalu jest załatwiana w dłuższym terminie, po ustaniu ww. przeszkód.

4. Warunki, na jakich najemca może nabyć lokal mieszkalny są aktualne przez okres ważności operatu szacunkowego określającego jego wartość, tj. 12 miesięcy od jego sporządzenia. W wyjątkowych sytuacjach, na wniosek najemcy, termin wykupu może być odroczony, wówczas – po potwierdzeniu aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego – warunki sprzedaży nie ulegają zmianie.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Michał Przepiera