

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału
w wysokości 1/2 części w lokalu mieszkalnym położonym na
rzecz współwłaściciela lokalu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1996 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 37 ust. 2 pkt 9 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. 1080, poz. 1077) oraz art. 198 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1508) **Rada Miasta uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału w wysokości 1/2 części w lokalu mieszkalnym położonym gminie Chojna wraz z udziałem w częściach wspólnych budynków oraz sprzedaż związanego z własnością udziału w lokalu mieszkalnym udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr o powierzchni 1600 m² z obrębu ewidencyjnego w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaściciela lokalu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Gmina Miasto Szczecin na podstawie ustawy nabyła w całości z dobrodziejstwem inwentarza spadek po () zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gryfinie I Wydziału Cywilnego z dnia 16.06.2016 r.). Przedmiot spadku stanowił idealny udział w wysokości 5/40 części we własności nieruchomości rolnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi stanowiącej działkę ewidencyjną o adresie (), dla której prowadzona jest księga wieczysta ().

W dniu 18.08.2016 r. na podstawie umowy sprzedaży () pani () nabyła od pani () idealny udział 5/40 części we własności ww. nieruchomości. Następnie pismem z dnia 22.08.2016 r. jako współwłaścicielka złożyła wniosek o sprzedaż na jej rzecz udziału Gminy Miasto Szczecin.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła ponadto współwłasność w idealnych częściach jeszcze 7 osób fizycznych. W związku z tym na wniosek pani () Sąd Rejonowy w Gryfinie I Wydział Cywilny przeprowadził postępowanie o zniesienie współwłasności. Na mocy Postanowienia z dnia 28.03.2023 r. () ustanowiono odrębną własność 4 lokali mieszkalnych oraz przyznano Gminie Miasto Szczecin i () w udziałach po 1/2 części prawo własności lokalu mieszkalnego w budynku o adresie () wraz ze związanym z nim udziałem 21256/100000 części wspólnych budynków i gruntu.

Starosta Gryfiński wydał w dniu 23.07.2024 r. dla przedmiotowego lokalu zaświadczenie o samodzielności. Następnie założono dla niego księgę wieczystą ().

Lokal mieszkalny o adresie () składa się z 1 pokoju, 1 kuchni, 1 łazienki o łącznej powierzchni 52,60 m² oraz pomieszczeń przynależnych, tj.: w budynku mieszkalnym () - komunikacja o pow. 0,87 m², piwnica o pow. 4,88 m², strych o pow. 25,44 m², strych o pow. 11,60 m², w budynku gospodarczym (Id. 191_BUD) - pomieszczenie gospodarcze o pow. 14,94 m², w budynku gospodarczym (Id. 115_BUD) - pomieszczenie gospodarcze o pow. 11,73 m².

Mając na uwadze, że brak jest możliwości zagospodarowania udziału przypadającego Gminie poprzez najem, natomiast pozostawienie udziału w lokalu jako wolnego generowałoby po stronie Gminy koszty związane z jego utrzymaniem, zgromadzono dokumentację niezbędną do jego sprzedaży na rzecz drugiego współwłaściciela. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości, nieruchomość jest zbywana w trybie bezprzetargowym.

Wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynków i prawie własności gruntu określono w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego - Karolinę Ryder (upr. nr 7035) w dniu 20.11.2025 r.

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego o adresie () wraz z udziałem 21256/100000 części wspólnych budynków i gruntu wynosi 141 100,00 zł, zaś wartość rynkowa udziału Gminy Miasto Szczecin, tj. 1/2 części wynosi 70 550,00 zł. Cena sprzedaży udziału 1/2 części Gminy Miasto Szczecin w nieruchomości będzie ustalona na poziomie wartości rynkowej. Stosownie bowiem do art. 67 ust. 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent Miasta ustala cenę nieruchomości zbywanej w drodze bezprzetargowej w wysokości nie niższej niż jej wartość.

Zgodnie z dyspozycją art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady Miasta należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony; do czasu określenia zasad Prezydent Miasta może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą Rady Miasta.

Natomiast obowiązująca na podstawie ww. przepisu Uchwała Nr XVII/508/12 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 (Dz. Urz.Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 1371) nie daje Prezydentowi Miasta delegacji do zbywania udziału w lokalu. Zatem w przedmiotowej sprawie uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie sprzedaży przez Gminę Miasto Szczecin przypadającego jej udziału w lokalu mieszkalnym wraz z udziałem w częściach wspólnych budynków oraz sprzedaży związanego z nim udziału w nieruchomości gruntowej w trybie bezprzetargowym.

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

