

**UCHWAŁA NR XLII/1206/18**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 26 czerwca 2018 r.**

**w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń niespełniających wymogów samodzielności i udziałów w lokalach użytkowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000) oraz art. 34 ust. 6, ust. 6a, art. 68 ust. 1 pkt 10, ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, poz. 50, poz. 650) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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

**§ 1.** Uchwała określa zasady sprzedaży lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń niespełniających wymogów samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716) i udziałów w lokalach użytkowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin.

**§ 2. 1.** Rada Miasta Szczecin wyraża zgodę na sprzedaż lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń niespełniających wymogów samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i udziałów w lokalach użytkowych, będących własnością Gminy Miasto Szczecin z uwzględnieniem zasad określonych niniejszą uchwałą.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 następuje z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu użytkowego, pomieszczenia gospodarczego, pomieszczenia niespełniającego wymogów samodzielności lub udziału w lokalu użytkowym, a jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaż dokonuje się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Gminie – rozumie się przez to Gminę Miasto Szczecin,
- 2) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Szczecin,
- 3) nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości – należy przez to rozumieć brak urzędowej księgi wieczystej dla nieruchomości lub niezgodność pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej,
- 4) okresie najmu – należy przez to rozumieć łączny okres posiadania przez najemcę, który złożył wniosek o sprzedaż, tytułu do lokalu użytkowego (umowa najmu), będącego przedmiotem sprzedaży; w przypadku gdy w czasie trwania umowy najmu w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy wstąpią: jego małżonek, wstępni, zstępni albo do umowy najmu przystąpią obok dotychczasowego najemcy: jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo oraz osoby przystępujące do spółki cywilnej, do okresu najmu wlicza się również okres najmu przed ich wstąpieniem w najem albo przystąpieniem do najmu,
- 5) kosztach związanych z utrzymaniem lokalu – należy przez to rozumieć koszty związane z lokalem użytkowym, a w szczególności:
  - a) w przypadku położenia lokalu w nieruchomości wspólnej: zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i składki na fundusz remontowy,
  - b) w przypadku lokalu położonego w budynku stanowiącym w 100% własność Gminy: koszty niezbędnych przeglądów, konserwacji bieżącej, remontów i modernizacji,
  - c) koszty pośrednie: organizacyjne i osobowe zarządcy lokalu.

**§ 4.** Wylącza się ze sprzedaży lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia niespełniające wymogów samodzielności i udziały w lokalach użytkowych, które:

- 1) położone są w granicach obszaru rewitalizacji określonych w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Szczecin i z uwagi na planowane działania rewitalizacyjne w okresie pięciu lat od dnia złożenia wniosku dotyczącego sprzedaży jednostka organizacyjna Urzędu Miasta Szczecin właściwa w zakresie zadań związanych z rewitalizacją miasta oraz jednostka bezpośrednio odpowiedzialna za realizację tych działań wydadzą negatywną opinię w sprawie sprzedaży tych lokali,
- 2) położone są na obszarach, na których realizowane są zintegrowane działania rewitalizacyjne, w granicach wyznaczonych przez projekty dotyczące tych działań, chyba że sprzedaż lokalu użytkowego, garażu, pomieszczenia gospodarczego, pomieszczenia niespełniającego wymogów samodzielności i udziału w lokalu użytkowym wynika z założeń zintegrowanych działań rewitalizacyjnych,
- 3) położone są w budynkach mieszkalnych zakwalifikowanych do rozbiórki,
- 4) położone są w budynkach niemieszkalnych zakwalifikowanych do rozbiórki, jeżeli prywatyzacja nie obejmuje całego budynku,
- 5) położone są w obiektach użyteczności publicznej,
- 6) położone są w budynkach, w których znajdują się siedziby Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych,
- 7) położone są na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 8) położone są w budynkach, w których po 1992 roku wykonano przy udziale środków Gminy remont kapitalny oraz w budynkach oddanych do użytku po 1992 roku,
- 9) położone są w budynkach mieszkalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne wskazane przez Prezydenta jako lokale docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem, gdzie udział Gminy wynosi nie mniej niż 80%.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady sprzedaży lokali użytkowych**

**§ 5.** Sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić w drodze przetargu w przypadku wolnych lokali użytkowych po spełnieniu jednego z poniższych warunków:

- 1) które co najmniej dwukrotnie zostały wystawione do przetargu ustnego nieograniczonego na najem, zakończonego wynikiem negatywnym,
- 2) których zbycie ma uzasadnienie ekonomiczne.

**§ 6. 1.** Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych ich najemcom w przypadku, gdy koszty związane z utrzymaniem lokalu są wyższe od uzyskiwanych przychodów z tytułu najmu.

2. W przypadku, gdy koszty związane z utrzymaniem lokalu użytkowego są niższe od uzyskiwanych przychodów z tytułu najmu, jednakże analiza przychodów uzyskiwanych z tytułu najmu i kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a także prognozowanej rentowności na kolejne lata, dają pozytywny dla Gminy wynik oceny ekonomicznych skutków jego sprzedaży, wówczas sprzedaż takiego lokalu może nastąpić na rzecz najemcy, który legitymuje się co najmniej 5-letnim okresem najmu.

3. Sprzedaż lokalu użytkowego na rzecz najemcy może nastąpić w przypadku, gdy wywiązuje się on z obowiązków wynikających z umowy najmu, a prowadzona przez niego w tym lokalu działalność jest zgodna z treścią tej umowy.

**§ 7.** Poza przypadkami wskazanymi w § 4 wylączeniu ze sprzedaży podlegają również lokale użytkowe, które:

- 1) położone są w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, nie przewiduje funkcji usługowej,
- 2) zostały oddane w najem bezprzetargowo w szczególności na rzecz: organizacji pozarządowych, podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego, partii politycznych, związków zawodowych, państwowych jednostek budżetowych, jednostek organizacyjnych Gminy – na potrzeby związane z realizacją zadań statutowych nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, spółek prawa handlowego utworzonych przez Gminę, w których posiada ona 100% udziałów – na cele związane z wykonywaniem działalności statutowej, instytucji kultury, dla których organizatorem bądź współorganizatorem jest Gmina, posłów do Sejmu RP, senatorów RP, posłów do Parlamentu Europejskiego – na czas sprawowania mandatu, a także oddane w najem bezprzetargowo w szczególnie uzasadnionych przypadkach innym podmiotom, niż wyżej wymienione oraz oddane w użyczenie na rzecz: organizacji pozarządowych i innych podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego, które w swoich statutach organizacyjnych jako jedno z zadań mają promocję Gminy i zadanie to czynnie realizują oraz jednostek organizacyjnych Gminy.

**§ 8.** Lokal użytkowy położony w kondygnacji piwnicznej może zostać sprzedany, jeżeli użytkowanie tego lokalu – według opinii zleconej przez Gminę i wykonanej przez osobę z uprawnieniami projektowymi – nie uniemożliwi przekształcenia w lokal użytkowy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy położonego w kondygnacji parterowej, usytuowanego w całości lub w części nad sprzedawanym lokalem. Koszty sporządzenia powyższej opinii ponosi Gmina.

**§ 9.** Zbycie lokali użytkowych może nastąpić po uzyskaniu opinii w sprawie ich sprzedaży przez komisję właściwą w zakresie budownictwa i mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin, przy czym brak stanowiska komisji w terminie 30 dni od dnia przedłożenia wniosku do zaopiniowania będzie równoznaczne z wydaniem opinii pozytywnej.

### **Rozdział 3. Zasady sprzedaży garaży**

**§ 10.** Sprzedaż wolnych garaży, których zbycie ma uzasadnienie ekonomiczne może nastąpić w drodze przetargu.

**§ 11.** 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu:

- 1) najemcom garaży, którzy są właścicielami albo najemcami lokali nie wyłączonych ze sprzedaży na podstawie odrębnych przepisów, usytuowanych w budynkach mieszkalnych lub użytkowych położonych na tej samej nieruchomości,
- 2) najemcom garaży wolnostojących oraz stanowiących odrębne budynki w szeregowej zabudowie garażowej.

2. Sprzedaż garażu na rzecz najemcy może nastąpić w przypadku, gdy wywiązuje się on z obowiązków wynikających z umowy najmu.

**§ 12.** Poza przypadkami wskazanymi w § 4 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również garaże, które:

- 1) położone są w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy przewiduje inną funkcję niż usługowa albo usługowo – mieszkalna,
- 2) zlokalizowane są na terenie wewnątrz podwórzowych i podwórek, skomunikowanych z drogami publicznymi przez prześwity bramowe budynków frontowych lub oficyn mieszkalnych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady sprzedaży pomieszczeń i udziałów**

**§ 13.** 1. Sprzedaż wolnych pomieszczeń gospodarczych, może nastąpić w drodze przetargu w przypadku:

- 1) gdy ich zbycie ma uzasadnienie ekonomiczne,
- 2) gdy z wnioskiem o nabycie pomieszczenia wystąpi więcej niż jeden właściciel lokalu przyległego, z którym może technicznie zostać połączone, a za zbyciem przemawiają względy ekonomiczne,
- 3) gdy z wnioskiem o nabycie pomieszczenia gospodarczego wystąpi więcej niż jeden właściciel lokalu usytuowanego w tej samej nieruchomości lub podmiot zewnętrzny, w tym podmiot realizujący inwestycję polegającą na adaptacji powierzchni wspólnej nieruchomości w celu powstania lokalu, a za zbyciem przemawiają względy ekonomiczne.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu pomieszczenia gospodarczego jego najemcy, w przypadku, gdy posiada on udział w nieruchomości wspólnej, w której znajduje się to pomieszczenie oraz, gdy wywiązuje się on z obowiązków wynikających z umowy najmu.

3. Wolne pomieszczenie gospodarcze spełniające wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, które nie może technicznie zostać połączone z lokalem przyległym, może być sprzedane bezprzetargowo na poprawienie warunków zagospodarowania na rzecz właściciela tego lokalu na jego wniosek, jeżeli brak jest wniosków innych właścicieli lokali przyległych do przedmiotowego pomieszczenia – stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, poz. 50, poz. 650).

4. Sprzedaż wolnego pomieszczenia niespełniającego wymogów samodzielności może nastąpić w drodze bezprzetargowej na poprawienie warunków zagospodarowania na rzecz właściciela lokalu przyległego do tego pomieszczenia na wniosek właściciela lokalu przyległego – stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

5. Przy sprzedaży pomieszczenia, o którym mowa w ust. 3 i ust. 4 – ustala się 50% bonifikatę od ustalonej ceny jego sprzedaży, w przypadku gdy lokal przyległy stanowi lokal mieszkalny, a nabywane pomieszczenie będzie wykorzystywane na cele mieszkaniowe.

**§ 14.** Sprzedaż posiadanego przez Gminę udziału w lokalu użytkowym odbywa się w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaściciela tego lokalu stosownie do treści art. 37 ust. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 15.** Poza przypadkami wskazanymi w § 4 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia niespełniające wymogów samodzielności i udziały w lokalach użytkowych, które położone są w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy przewiduje inną funkcję niż usługowa bądź usługowo – mieszkalna.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 16.** W przypadku wniosków o wydanie opinii, o której mowa w § 9 nie rozpatrzonych przed dniem wygaśnięcia kadencji Rady Miasta Szczecin, 30-dniowy termin ulega zawieszeniu do czasu powołania komisji właściwej w zakresie budownictwa i mieszkalnictwa nowo wybranej Rady Miasta Szczecin oraz jej składu osobowego.

**§ 17.** W przypadku wniosków dotyczących sprzedaży lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń, pomieszczeń gospodarczych i udziałów w lokalach użytkowych złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały pięcioletni okres, o którym mowa w § 4 pkt 1 liczony jest od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

**Stefania Biernat**