

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej bonifikaty przy sprzedaży należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału 637/1000 części lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w Szczecinie, przy ul. Orawskiej 15 sprzedawanego w drodze bezprzetargowej na rzecz jego najemców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318), oraz art. 68 ust. 1 pkt 1 i art. 68 ust. 1 pkt 1b, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323; z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 115 poz. 673, Nr 106 poz. 622, Nr 129 poz. 732, Nr 130 poz. 762, Nr 135 poz. 789, Nr 163 poz. 981, Nr 187 poz. 1110, Nr 224 poz. 1337; z 2012 r. poz. 908, poz. 951, poz. 1256, poz. 1429, poz. 1529; z 2013 r. poz. 1238, poz. 829); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się 97 % bonifikaty od ceny sprzedaży należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału 637/1000 części lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w Szczecinie, przy ul. Orawskiej 15 w Szczecinie powstałego w wyniku adaptacji strychu, sprzedawanego w drodze bezprzetargowej na rzecz jego najemców.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 7 położony przy ul. Orawskiej 15 powstał w wyniku adaptacji części strychu, zgodnie z umową zawartą w dniu 14 lipca 1988 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej a Panem Krzysztofem Skibskim. Odbiór techniczny zaadaptowanej części strychu przeznaczonego na cele mieszkalne został dokonany w dniu 13 czerwca 1994 r.

Państwo Bożena i Krzysztof Skibscy na podstawie decyzji o przydziale z dnia 11 sierpnia 1994 roku zawarli z Gminą Miasto Szczecin umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony, na podstawie, której obecnie zajmują ww. lokal.

Najemcy pismem z dnia 13 grudnia 1994 roku wystąpili do Administracji Budynków Komunalnych w Szczecinie z wnioskiem o nabycie ww. lokalu na własność.

Pismem z dnia 4 sierpnia 1995 roku Gmina Miasto Szczecin - Urząd Miejski Wydział Budynków i Lokali Komunalnych poinformował najemców, że z uwagi na fakt, że w nieruchomości położonej przy ul. Orawskiej 15 doszło już do wyodrębnienia lokali to zachodzi konieczność uregulowania statusu formalnoprawnego przedmiotowego lokalu uzyskanego w wyniku adaptacji.

W dniu 26 marca 1997 r. po rozpoznaniu statusu prawnego lokalu najemcy zostali poinformowani przez Urząd Miasta, że zaadaptowana część strychu stanowi współwłasność właścicieli wszystkich wcześniej wyodrębnionych lokali z czym najemcy nie zgodzili się występując jednocześnie z powództwem przeciwko Gminie Miasto Szczecin, oraz wspólnocie mieszkaniowej.

Zgodnie z Wyrokiem Sądu Sygn. Akt IC 1157/11 lokal mieszkalny nr 7 położony przy ulicy Orawskiej 15 stanowi współwłasność Gminy Miasto Szczecin w udziale 637/1000 części, Państwa Marianny i Wojciecha Kanty w 182/1000 części oraz Gabrieli i Andrzeja Raczek w 181/1000 części - właścicieli wcześniej wyodrębnionych lokali.

Państwo Bożena i Krzysztof Skibscy podtrzymują chęć nabycia przedmiotowego lokalu, lecz jego zbycie może nastąpić tylko przez wszystkich jego właścicieli określonych w ww. wyroku.

Wskazany w § 1 niniejszej uchwały należący do Gminy Miasto Szczecin udział 637/1000 części znajduje się w lokalu mieszkalnym nr 7, położonym przy ul. Orawskiej 15 w Szczecinie o całkowitej powierzchni użytkowej 69,76 m², który to lokal składa się: z dwóch pokoi, przedpokoju, dwóch łazienek i garderoby. Cenę udziału stanowić będzie kwota równa 637/1000 części wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym z dnia 27 maja 2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Marka Surmę uprawnienia nr 858.

Od ceny udziału stanowiącego własność Gminy Miasto Szczecin proponuje się zastosować 97% bonifikaty tj. wielkość, która obecnie obowiązuje przy sprzedaży pozostałych udziałów gminnych w zbywanych nieruchomościach. W tym miejscu należy wskazać, że pozostali właściciele nie są zainteresowani udzielaniem bonifikaty od swoich udziałów tym samym sprzedaż pozostałej części lokalu nastąpi za wartość rynkową tj. bez bonifikat jak również bez uwzględnienia nakładów najemcy poniesionych na powstanie przedmiotowego lokalu – do czego zobowiązują Gminę Miasto Szczecin przepisy art. 218 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

W świetle powyższego uwzględniając zaliczenie na poczet ceny sprzedaży gminnej części lokalu nakładów oraz proponowaną bonifikatę, najemca zapłaci za zajmowany lokal **ok. 76 300** . tj. ok. 30% jego wartości rynkowej, która stanowi kwotę 252 823 zł.

Dodatkowo wskazać należy, że w 1988 roku kiedy wrażano Państwu Skibskim zgodę na wykonanie adaptacji strychu - dopuszczono przebudowę domu (adaptację strychu) bez zgody właścicieli wykupionych lokali, będących jednocześnie współwłaścicielami wspólnych części budynku. Zgoda na przebudowę następowała w drodze decyzji administracyjnej organu gminy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18.11.1992 r., III AZP 20/92, opublikowana OSNC 1993/3/27). Zgodnie z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy g.g.w.n. po dokonaniu przebudowy domu polegającej na powiększeniu liczby lokali, zarząd gminy w drodze decyzji zmieniał odpowiednio wielkość udziałów właścicieli poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu gruntu. W wypadku zmniejszenia się w wyniku wydanej decyzji, wielkości udziału we współwłasności domu oraz we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym gruntu, właścicielom poszczególnych lokali przysługiwało odszkodowanie ustalone według zasad obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. W razie zwiększenia się wielkości tych udziałów, nie pobierało się z tego tytułu od właścicieli poszczególnych lokali dodatkowych opłat.

W tym przypadku (jak i wszystkich innych adaptacjach), po zakończeniu prac adaptacyjnych, gmina nie wydała stosownej decyzji zmieniającej udziały (nastąpiło ich zmniejszenie) wcześniejszym właścicielom lokali, jak i nie wypłaciła odszkodowania. Fakt nie wydania przez urzędników ww. decyzji pozbawił Państwa Skibskich możliwości nabycia całego lokalu od Gminy Miasto Szczecin a co się z tym wiąże również skorzystania z 95% bonifikaty od całego lokalu przy jego wykupie za 5% wartości tj. kwotę ok. 6 400 zł.

Mapa poglądowa nieruchomości:

