

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału w wysokości 4/32 części w lokalu mieszkalnym nr położonym w Szczecinie przy ul. Henryka Wieniawskiego w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaścicieli lokalu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815), art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, poz. 284, z 2019 r. poz. 2020) oraz art. 198 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, poz. 1495) **Rada Miasta uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału w wysokości 4/32 części w lokalu mieszkalnym nr położonym w Szczecinie przy ul. Henryka Wieniawskiego wraz z udziałem w budynku oraz sprzedaż związanego z własnością udziału w lokalu mieszkalnym nr 1 udziału w nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr o powierzchni 822 m<sup>2</sup> z obrębem Pogodno 77 w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaścicieli lokalu.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

## Uzasadnienie

W dniu 12 kwiecień 1966 r. nabyła od Skarbu Państwa własność lokalu mieszkalnego nr przy ul. Henryka Wieniawskiego wraz z udziałem w użytkowaniu ystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr z obr. o powierzchni 822 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowa działka znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Rady Miasta Szczecina Nr XXVII/790/13 z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Somosierry” w Szczecinie. Zgodnie z ustaleniami planu ww. działka leży w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem Z.P.4120.MW,U o przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych.

Dla lokalu nr prowadzi księga wieczysta nr KW Lokal ma powierzchnię użytkową m<sup>2</sup>, na którą składają się z cztery pokoje, kuchnia, łazienka, wc, hall, przedpokój i pomocnik gospodarczy. Z jego własnością związany jest udział w wysokości 59/100 części we wspólnej części budynku oraz udział w wysokości 50/100 części w prawie własności ww. działki gruntu.

Aktualnie przed półwłasność Gminy Miasto Szczecin w udziale 4/32 części oraz w udziale 28/32 części na zasadzie wspólności ustawowej małżeński awny jest efektem nabycia przez Gminę Miasto Szczecin spadku po – zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 4 grudnia 2015 r., sygn. akt II Ns 4833/14. Natomiast państwo Wołęjsza nabyli ww. udział w drodze umowy sprzedaży z dnia 9 sierpnia 2012 r. (Rep. A 7658/2012).

Ponadto, z dniem 1 stycznia 2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. 2018 r., poz. 1716 ze zm.). W dziale I-SP księgi wieczystej prowadzonej dla ww. lokalu widnieje informacja o wydaniu zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność.

Pismem z dnia 21 stycznia 2020 r. państwo zwrócili się o wszczęcie procedury zmierzającej do sprzedaży na ich rzecz przypadającego Gminie udziału we własności przedmiotowego lokalu.

Dalsze pozostawianie udziału w przedmiotowym lokalu 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. Ponadto, stan budynku, z uwagi na brak remontu i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji, wykazuje znaczne zużycie techniczne i funkcjonalne, proporcjonalne do okresu użytkowania, co sprawia, iż wymaga on remontu kapitalnego.

Dlatego też zgromadzono dokumentację niezbędną do jego sprzedaży oraz określono jego wartość rynkową wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu w operacie szacunkowym z dnia 17 stycznia 2020 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, p.

Cenę udziału w wysokości 4/32 części we własności lokalu mieszkalnego nr będzie stanowić kwota równa jego wartości rynkowej wraz z udziałem w częściach wspólnych

budynku oraz w prawie własności gruntu, określonej w ww. operacie szacunkowym, która wynosi 352 200,00 zł. Zatem wartość udziału w wysokości 4/32 części wynosi 44 025,00 zł.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzedaż w drodze bezprzetargowej jest możliwa, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że czynność związana ze sprzedażą udziału gminy w lokalu mieszkalnym należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem gminy, a tym samym koniecznym jest uzyskanie w tym zakresie zgody Rady Miasta na jej dokonanie. 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 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. Wydana na podstawie powołanego wyżej przepisu Uchwały Nr XVIII/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 2012 r. poz. 1312, ze zm. z 2013 r. poz. 4458) nie daje delegacji do zbywania udziału w lokalu.

Zatem w przedmiotowej sprawie uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie sprzedaży przysługującego Gminie Miasto Szczecin udziału w lokalu wraz ze sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej.

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

Mapa poglądowa położenia nieruchomości:

