

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

w sprawie przyznania najemcy pierwszeństwa w nabyciu lokalu użytkowego przy ul. Bolesława Krzywoustego 54/U5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594, poz. 645, poz. 1318) oraz art. 34 ust. 6 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. 829, poz. 1238; z 2014 r. poz.

40) Rada Miasta uchwała, co następuje :

§ 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokalu użytkowego przy ul. Bolesława Krzywoustego 54/U5 dotychczasowemu najemcy.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom, którzy złożyli wniosek o sprzedaż lokalu na swoją rzecz. Do przyznania pierwszeństwa wymagana jest stosowna uchwała Rady Miasta.

Wskazany w § 1 niniejszej uchwały lokal użytkowy nr U5 przy ul. Bolesława Krzywoustego 54 o powierzchni użytkowej 74,15 m², usytuowany jest na parterze części oficynowej oraz w piwnicy części frontowej budynku. Przygotowany jest on do sprzedaży bezprzetargowej na rzecz jego najemców, Bogdana Graczyka i Sebastiana Graczyka, prowadzących działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod nazwą „PIEKARNIA-CUKIERNIA B.S. Graczyk”. Przedmiotowy lokal zajmowany jest na podstawie umowy najmu z dnia 25 września 2007 r., zawartej na czas nieoznaczony, w celu prowadzenia następującej działalności: piekarnia-produkcja. Miesięczny wymiar czynszu wynosi 523,50 zł brutto, najemcy wywiązują się z obowiązków wynikających z umowy najmu i nie posiadają zaległości z tytułu opłat związanych z przedmiotowym lokalem. Nieruchomość, na której położony jest lokal użytkowy nr U5 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, gdzie na ogólną liczbę 35 lokali mieszkalnych zbytych jest 17 lokali, natomiast na 6 lokali użytkowych zbytych jest 5. Zgromadzono dokumentację niezbędną do sprzedaży lokalu użytkowego i ustalono jego cenę wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości stanowiącą kwotę na poziomie wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, która wynosi 116 314,00 zł (1 569,00 zł/m²), w tym udział w gruncie obejmujący prawo użytkowania wieczystego o wartości 18 910,00 zł.

Należy podkreślić, że istotnym argumentem przemawiającym za podjęciem niniejszej uchwały jest fakt, iż lokal nr U5, w którym prowadzona jest działalność: piekarnia-produkcja, stanowi niezbędne zaplecze działalności prowadzonej w formie piekarnia-sklep w będącym od 16 października 2008 r. własnością wnioskodawców lokalu nr U2, usytuowanym w tym samym budynku. Panowie Bogdan i Sebastian Graczykowie w 1999 r. złożyli wniosek o nabycie lokalu objętego najmem o łącznej powierzchni 103,41 m², jednak z uwagi na to, że sklep położony we frontowej części budynku (pow. 29,26 m²) nie był bezpośrednio połączony z częścią produkcyjną (pow. 74,15 m²), nie mógł - zgodnie ze stanowiskiem Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej - zostać uznany za lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wobec powyższego dokonano podziału lokalu na dwa odrębne o numerach U2 oraz U5, które są jednak nadal ze sobą związane funkcjonalnie.

Ponadto, jak wynika ze zgromadzonej dokumentacji, w tym sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu, a także z przedłożonej przez wnioskodawców analizy operatu szacunkowego, stan techniczny oraz standard wykończenia i wyposażenie w instalacje są mierne, zaś układ funkcjonalny słaby. Dlatego też wniosek o sprzedaż najemca uzasadnia koniecznością przeprowadzenia pilnych prac remontowych, bez których funkcjonowanie piekarni w lokalu nr U2 będzie niemożliwe.

Mapa pogładowa położenia nieruchomości:

