

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2015 r.

w sprawie sprzedaży udziałów w nieruchomościach zabudowanych stanowiących współwłasność Gminy Miasto Szczecin i osób fizycznych oraz określenia stawki bonifikaty od ceny sprzedaży udziału

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, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 1, ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 1 i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906, poz. 1200), art. 198 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121, poz. 827, z 2015 r., poz. 4, poz. 397, poz. 539) **Rada Miasta uchwała, co następuje :**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż posiadanego przez Gminę Miasto Szczecin udziału w niżej wymienionych nieruchomościach, stanowiących współwłasność Gminy Miasto Szczecin i osób fizycznych:

- 1) . ul. Szczecińska 18,
- 2) . ul. Kazimierza Brodzińskiego 87,
- 3) . ul. Marii Konopnickiej 19,
- 4) . ul. Marii Konopnickiej 45,
- 5) . ul. Reduty Ordona 9,

w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych, użytkowanych przez Gminę Miasto Szczecin w ramach posiadanych udziałów w poszczególnych nieruchomościach.

§ 2. Ustala się 95% bonifikatę od ceny sprzedaży należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału w nieruchomości sprzedawanego w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w nieruchomościach wskazanych w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Upoważnia się Prezydenta Miasta Szczecin do sprzedaży w drodze przetargu udziałów w nieruchomościach wskazanych w § 1 obejmujących lokale, których najemcy nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu oraz z przedstawionej im przez Prezydenta Miasta Szczecin oferty zamiany na inny lokal.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Gmina Miasto Szczecin jest współwłaścicielem w określonych udziałach z osobami fizycznymi w pięciu nieruchomościach na terenie Miasta wyszczególnionych w § 1 niniejszej uchwały. Taki stan rzeczy spowodowany jest przede wszystkim formą zbycia pierwszych lokali w poszczególnych nieruchomościach dokonanych we wczesnym okresie powojennym na podstawie Dekretu z dnia 6 grudnia 1946 r. o przekazywaniu przez Państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska oraz w trybie przepisów rozporządzenia Ministra Ziem Odzyskanych i Ministra Administracji Publicznej z dnia 7 maja 1947 r. Powstały w ten sposób stan prawny utrudnia wyodrębnienie i sprzedaż poszczególnych lokali, bowiem czynność tę należy poprzedzić zniesieniem współwłasności w budynku, co jest procesem długotrwałym i kosztownym, a efektem czego będzie sprzedaż lokali z przysługującą bonifikatą.

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje zatem możliwość wyzbycia się udziałów w nieruchomościach, które nie przynoszą dochodów, a mogą jedynie być uciążliwe dla wszystkich współwłaścicieli w bieżącym zarządzaniu nieruchomością, jak również umożliwi przedstawienie jednorodnych warunków wykupu dla wszystkich najemców, którzy wyrażą chęć wykupu lokalu od Gminy w ramach posiadanego przez nią udziału w nieruchomości.

Uchwała przewiduje również możliwość zbycia udziału w drodze przetargu w sytuacji, gdy najemcy nie skorzystają z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu oraz z przedstawionej im przez Prezydenta Miasta oferty zamiany na inny lokal.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) w przypadku zbywania nieruchomości na cele mieszkaniowe właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 – na warunkach określonych przez Radę Miasta w podjętej uchwale.

Przy sprzedaży udziałów Gminy Miasto Szczecin we własności nieruchomości na rzecz najemców lokali mieszkalnych proponuje się bonifikatę w wysokości 95% od wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego.

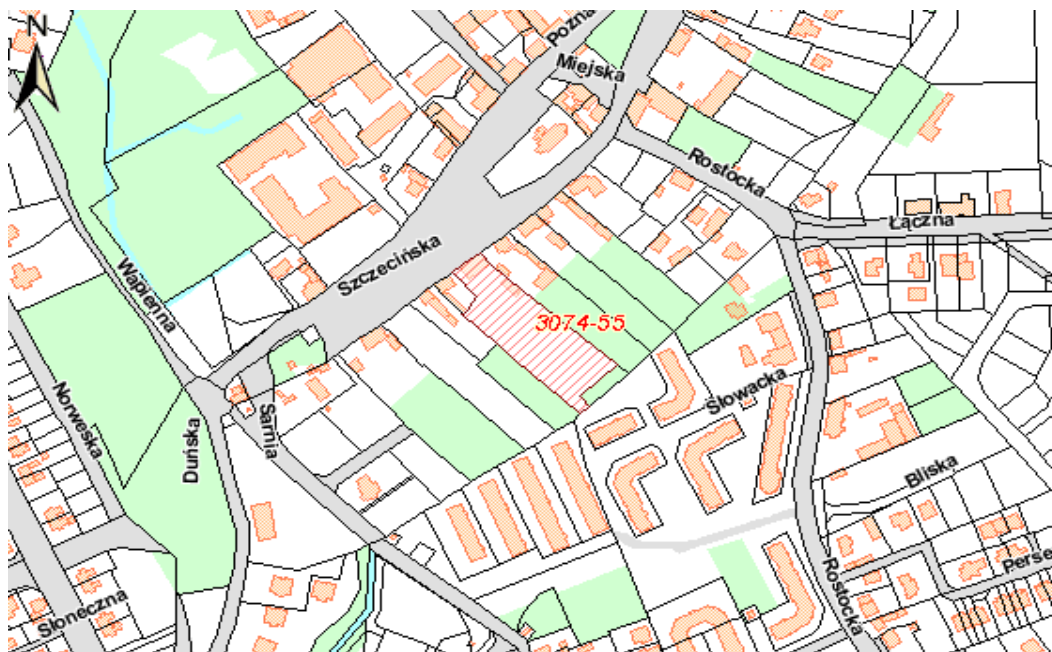
Wskazana stawka oparta jest o stawkę bonifikaty przy sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, którzy złożyli wnioski do dnia 21 czerwca 2012 r., stosowaną na podstawie przepisów Uchwały Nr XVIII/508/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie określenia zasad 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, z 2013 r. poz. 4458). Akt ten dotyczy sprzedaży lokali usytuowanych zarówno w budynkach wielorodzinnych, jak też dwurodzinnych oraz jednorodzinnych. Najemcy lokali położonych w nieruchomościach, będących przedmiotem niniejszej uchwały złożyli wnioski przed wskazaną powyżej datą lub legitymują się okresem najmu powyżej 20 lat. Ponadto, za analogicznym traktowaniem lokali mieszkalnych zbywanych w ramach posiadanego przez Gminę udziału przemawia również fakt, iż przy ich sprzedaży Gmina wyzbędzie się udziałów w danych nieruchomościach, zwłaszcza, że zgodnie z trybem sprzedaży w oparciu o przepisy przywołanej wyżej uchwały w pierwszej kolejności realizowane są wnioski dotyczące lokali w tych budynkach, gdzie Gmina posiada mniejszościowy udział oraz w celu zminimalizowania kosztów utrzymania i zarządzania lokalami. Uzasadniając przyjętą wyżej stawkę procentową bonifikaty Wydział Gospodarki Nieruchomościami wychodzi

naprzeciw oczekiwaniom Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych, który wskazując na trudne i kosztowne zarządzanie tego typu nieruchomościami, pismem z dnia 20 kwietnia 2015 r., znak:DNW.5174.2014.ASZ, wniósł o podjęcie kroków zmierzających do zbycia usytuowanych w nich lokali w ramach posiadanych przez Gminę udziałów. Przeznaczone do zbycia niniejszą uchwałą nieruchomości, stanowią bowiem budynki dwu- lub kilku lokalowe. Właściciele zarządzają tego typu nieruchomościami we własnym zakresie, ponosząc koszty bieżącej eksploatacji oraz remontów i napraw proporcjonalnie do posiadanej powierzchni. Roczne stałe koszty utrzymania lokali gminnych, tj. ubezpieczenie, przeglądy budowlane, drobne naprawy, oscylują w granicach kilkuset złotych, natomiast koszty remontów na poziomie kilkunastu, a w niektórych przypadkach nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych.

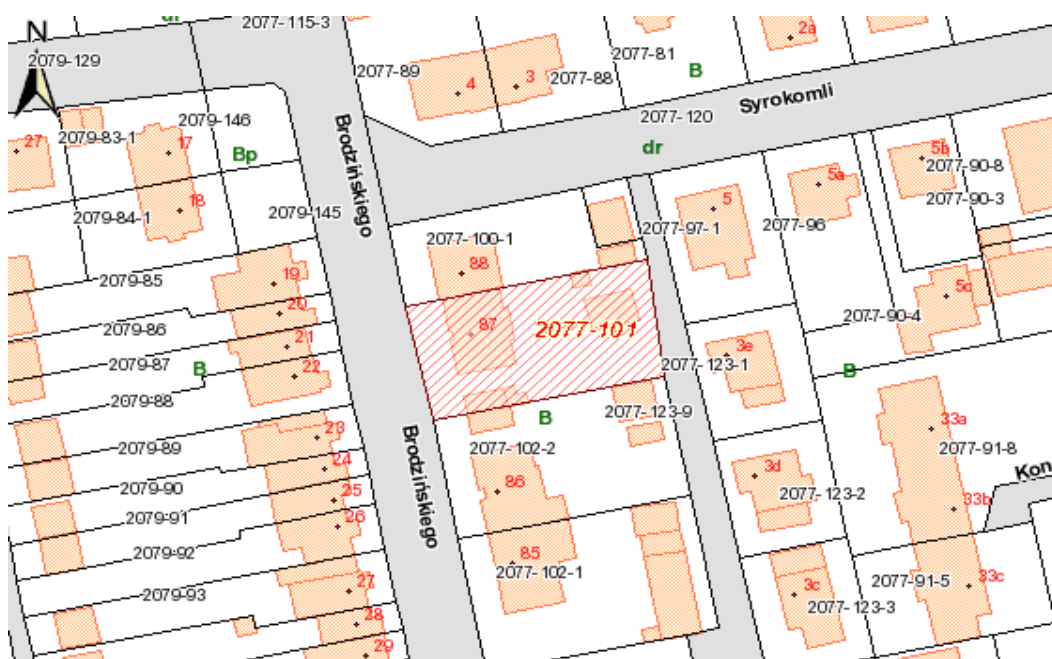
Jednocześnie należy pamiętać o tym, że uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez zniesienie jej współwłasności ciążyć będzie na nabywcach udziałów w nieruchomościach.

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 nieruchomości. Zatem w przedmiotowej sprawie uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie sprzedaży przysługujących Gminie Miasto Szczecin udziałów w nieruchomościach, które obejmują lokale. Projekt niniejszej uchwały reguluje sprzedaż wszystkich dotychczas zidentyfikowanych budynków mieszkalnych o stanie prawnym uniemożliwiającym wyodrębnienie wynajmowanych przez Gminę Miasto Szczecin lokali.

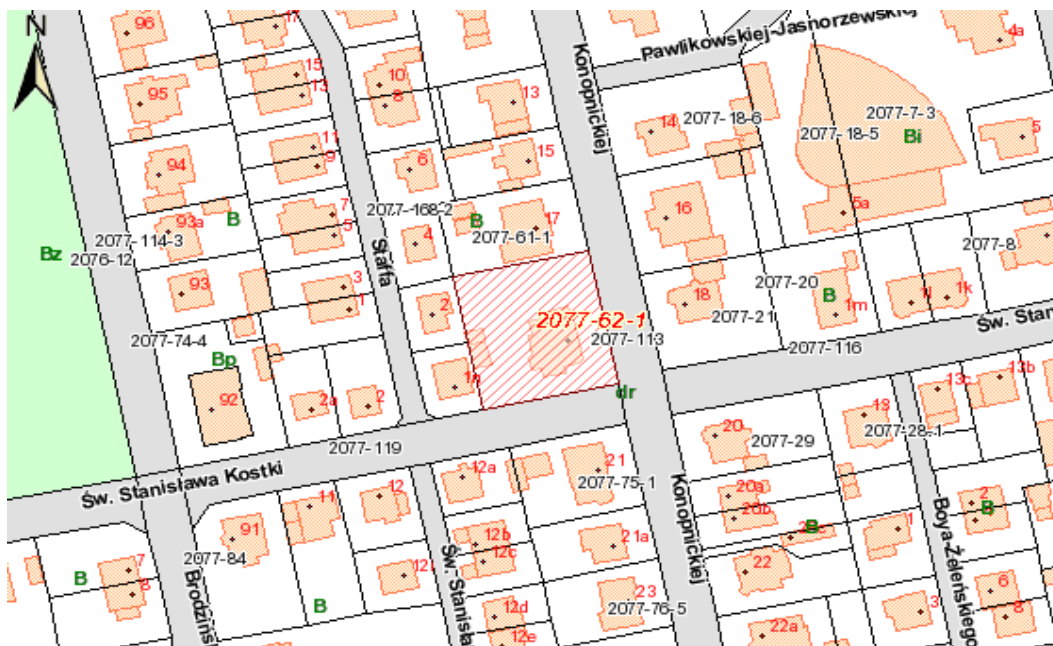
Mapa pogładowa nieruchomości przy ul. Szczecińskiej 18:



Mapa pogładowa nieruchomości przy ul. Kazimierza Brodzińskiego 87:



Mapa pogładowa nieruchomości przy ul. Marii Konopnickiej 19:



Mapa pogładowa nieruchomości przy ul. Marii Konopnickiej 45:



Mapa pogładowa nieruchomości przy ul. Reduty Ordona 9:

