

Projekt

Projekt uchwały Nr 187/17
Data rej. w BRM 1.06.2017r.
Data skier. do Komisji 1.06.2017r.
Spodziewany termin sesji
Czerwiec 2017r.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego nr , położonego w budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II w Szczecinie, w drodze bezprzetargowej na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II w Szczecinie oraz określenia wysokości stawki bonifikaty od ceny sprzedaży.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730) oraz art. 37 ust. 2 pkt 6, art. 68 ust. 1 pkt 10 i art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260, z 2017 r. poz. 624); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

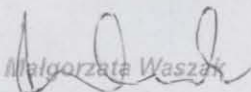
§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego nr o pow. 110,63 m² położonego w budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II w Szczecinie, w drodze bezprzetargowej na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr położonego w budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II w Szczecinie.

§ 2. Ustala się bonifikatę w wysokości 50 % od ceny lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności wskazanego w § 1 - sprzedawanego na cele mieszkaniowe w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr położonego w budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II

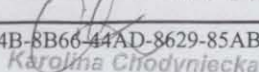
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

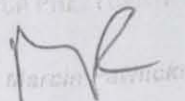
Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU


Margorzata Waszak

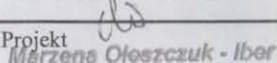
PODINSPEKTOR


Karolina Chodyniecka

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

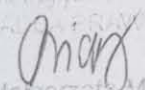

Marcin Pawlak

KIEROWNIK REFERATU


Marzena Oleszczuk - Iber

Ujętione pod względem formalno-prawnym

RACJONALNY


mgr Margorzata Michalek

UZASADNIENIE

Lokal nie spełniający wymogu samodzielności oznaczony nr [redacted] o powierzchni użytkowej 110,63 m² położony przy Al. Papieża Jana Pawła II [redacted] w Szczecinie składa się, zgodnie z inwentaryzacją z dnia 11.02.2016 r., z pokoju nr I, II i III, łazienki nr II, kuchni, przedpokoju nr II oraz przedpokoju nr III. Zajmowany był uprzednio przez Państwa [redacted] i został zwolniony wskutek zamiany z urzędu na inny lokal (pismo ZBiLK znak: ZBiLK/DZM/JK/286/10/22/11 z dnia 25.02.2011 r.). Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego nr [redacted], ale nie posiada do niego prawnego dostępu, gdyż wejście do przedmiotowego lokalu prowadzi przez korytarz, będący własnością właścicieli lokalu nr [redacted].

Aktem notarialnym [redacted] z dnia 31.05.1989 r. została umowa sprzedaży lokalu nr [redacted] o pow. 74,24 m² z Państwem Hanną i Janem Źródlewskimi. Z dokumentacji archiwalnej zgromadzonej na potrzeby sprzedaży lokalu nr [redacted] wynika, że jest to lokal wspólny. Przytoczonym wyżej aktem notarialnym Skarb Państwa dokonał również sprzedaży części wspólnej lokalu, jaką stanowił korytarz o pow. 2,63 m², który zapewnia dostęp do lokalu oznaczonego nr [redacted]. Stan ten ujawnili w 2005 roku Państwo [redacted], wskutek czego Gmina podjęła działania związane z regulacją stanu prawnego, poprzez sporządzenie aneksu do aktu notarialnego, którym wyłączonoby sporny korytarz z lokalu nr [redacted] i uznano go za części wspólne budynku. Mimo wstępnej zgody, właściciele lokalu nr [redacted] wycofali się z tych uzgodnień nie wyrażając zgody na korektę aktu notarialnego. W 2008 roku Rady Prawni wskazali jako rozwiązanie ustanowienie służebności przechodu na rzecz kaźdoczesnego właściciela lokalu nr [redacted] przez przedmiotowy korytarz. Pomimo kilku prób załatwienia sprawy w drodze umowy z właścicielami lokalu nr [redacted], w dniu 17.04.2009 r. skierowano sprawę na drogę sądową w celu uzyskania przez Gminę prawnego dostępu do lokalu oznaczonego nr [redacted] przy al. Papieża Jana Pawła II [redacted] w Szczecinie. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum postanowieniem z dnia 21 lipca 2010 r. oddalił wniosek o ustanowienie służebności umożliwiającej prywatyzację przedmiotowego lokalu komunalnego.

Postanowieniem z dnia 21.03.2016 r. znak: WUiAB-S.7120.197.2016.ML odmówiono wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr [redacted] mieszczącego się w budynku przy Al. Papieża Jana Pawła II [redacted] w Szczecinie. W uzasadnieniu podano, że lokal nie spełnia wymogów art. 2 pkt 2 ustawy o własności lokali, gdyż wejście do przedmiotowego lokalu mieszkalnego odbywa się przez lokal nr [redacted] (własnościowy) i to sprawia, że lokal jest niesamodzielny.

Wobec powyższego, jak również w związku z wnioskiem z dnia 24.07.2009 r. Państwa [redacted] - właścicieli lokalu nr [redacted] przy Al. Papieża Jana Pawła II [redacted] w Szczecinie o dokupienie części wolnej lokalu oznaczonej nr [redacted], przyłączonej do wyodrębnionego już na ich rzecz lokalu nr [redacted], przystąpiono do procedury zbycia przedmiotowego lokalu.

Lokal nie spełniający wymogu samodzielności oznaczony nr [redacted] położony jest na III kondygnacji budynku. W nieruchomości przy Al. Papieża Jana Pawła II [redacted] mieści się 18 lokali mieszkalnych, z czego 11 zostało już wyodrębnionych i sprzedanych. Nieruchomość ta leży na terenie, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawartym w Uchwale Nr III/W/343/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.1999 r., nazwa planu S.01. Nieruchomość położona jest na terenie elementarnym S.C.01MC, o funkcjach: mieszkalnictwo i usługi.

Na skutek dziedziczenia po [redacted] aktualnymi właścicielami lokalu nr [redacted] są jego żona [redacted] oraz córka [redacted].

Ze względu na fakt, że przedmiotowy lokal nie spełniający wymogu samodzielności może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej i nie może być zagospodarowany jako odrębna nieruchomość, zasadnym jest dokonanie jego sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli lokalu mieszkalnego nr [redacted] w celu poprawy warunków zagospodarowania tego

PODINSPEKTOR

KIEROWNIK REFERATU

lokalu.

Dalsze pozostawianie go bowiem 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.

Wspólnota Mieszkaniowa Jedności Narodowej 13 przy Al. Papieża Jana Pawła II Uchwałą nr 11/2016 z dnia 12 grudnia 2016 r. wyraziła zgodę na przyłączenie wolnego lokalu mieszkalnego nr do lokalu mieszkalnego nr będącego własnością w celu wyodrębnienia lokalu jako całości.

Następnie zgromadzono dokumentację niezbędną do zbycia ww. lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oraz określono jego wartość rynkową wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Rychtera w dniu 13 lutego 2017 r., która wynosi 305 000 zł.

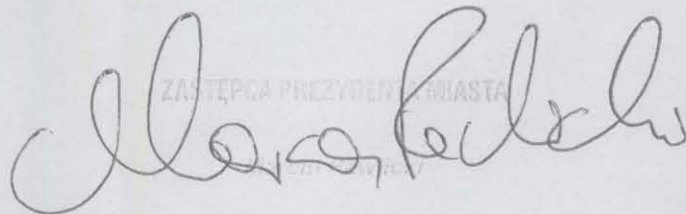
Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzedaż w drodze bezprzetargowej jest możliwa, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, pod warunkiem, że nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Natomiast 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 wyrażanie zgody na sprzedaż nieruchomości. Zgodnie zaś z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 maja 2014 roku I OSK 274/14 każda sprzedaż całej nieruchomości lub jej części należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zatem również w tym przypadku powstaje podstawa do zastosowania art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Dlatego też uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie sprzedaży przedmiotowego lokalu nie spełniającego wymogu samodzielności oznaczonego nr wraz z oddaniem udziału w nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej.

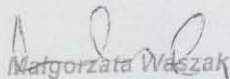
Ponadto art. 68 ust. 1 pkt 10 pozwala na zastosowanie bonifikaty od ceny nieruchomości na podstawie uchwały rady, gdy zbycie następuje na rzecz osoby, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Stan faktyczny w niniejszej sprawie wypełnia dyspozycję ww. przepisu prawa, gdyż oświadczeniem z dnia 14.03.2017 r. Pan , będący pełnomocnikiem wnioskodawców oświadczył, że dokupowany lokal nr wykorzystywany będzie na cele mieszkaniowe.

Jeśli zaś chodzi o stawkę procentową udzielonej bonifikaty, to dotychczasowa praktyka wykazała, że sprzedaż tego typu lokali nie spełniających wymogu samodzielności z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe winna być dokonywana z bonifikatą nie mniejszą niż 50% z uwagi na ograniczoną możliwość zbycia.

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

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA


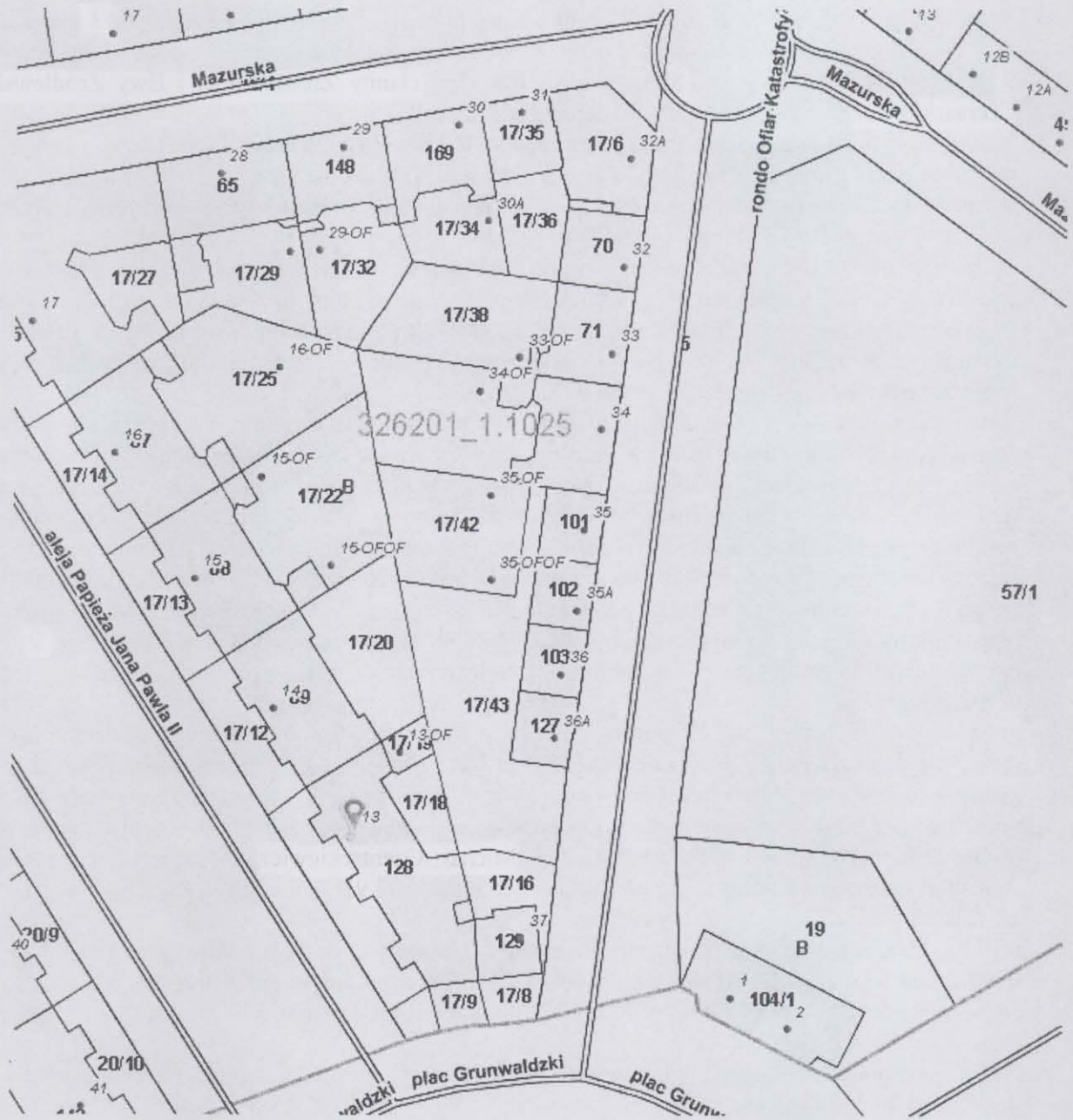
Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU


Małgorzata Waszak

PODINSPEKTOR

KIEROWNIK REFERATU

Mapa poglądowa położenia nieruchomości:



Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU

Małgorzata Waszak

PODINSPEKTOR

KIEROWNIK REFERATU