

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

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału w wysokości 43/100 części w lokalu mieszkalnym nr położonym w Szczecinie przy ul. Wielkopolskiej w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaściciela lokalu oraz określenia wysokości 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 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571 poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 37 ust. 2 pkt 9, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, poz. 284, z 2019 r. poz. 2020), 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 43/100 części w lokalu mieszkalnym nr położonym w Szczecinie przy ul. Wielkopolskiej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz sprzedaż związanego z własnością udziału w lokalu mieszkalnym nr udziału w nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 76 o powierzchni 261 m<sup>2</sup> z obrębem Śródmieście 25 w drodze bezprzetargowej na rzecz współwłaściciela lokalu.

**§ 2.** Ustala się bonifikatę w wysokości 80% od ceny sprzedaży należącego do Gminy Miasto Szczecin udziału w lokalu wskazanym w § 1, sprzedawanego w drodze bezprzetargowej na rzecz jego współwłaściciela.

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

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

## Uzasadnienie

W dniu 6 grudnia 2010 r. Gmina M na rzecz najemców – p.  
w udziale 43/100 części i p. w udziale 57/100 części własność  
lokalu mieszkalnego nr przy ul. Wielkopolskiej wraz z udziałem w użytkowaniu  
wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 76 z obr.  
1025 o powierzchni 261 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowa działka znajduje się na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr XXXIII/894/17 z dnia 12 września 2017 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac Odrodzenia” w Szczecinie. Zgodnie z ustaleniami planu ww. działka leży w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem S.C.2002.MC o przeznaczeniu: teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej.

Dla lokalu nr 3 prowadzona jest księga wieczysta nr KW . Lokal ma powierzchnię użytkową 68,80 m<sup>2</sup>, na która składają się dwa pokoje, kuchnia, łazienka z wc i korytarz. Z jego własnością związany jest udział w wysokości 85/1000 części w częściach wspólnych nieruchomości.

Aktualnie przedmiotu półwłasność Gminy Miasto Szczecin w udziale 43/100 części oraz p. w udziale 57/100 części. Taki stan prawny jest efektem nabycia przez Gminę Miasto Szczecin spadku po – zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt III Ns 695/14.

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.).

Pismem z dnia 15 kwietnia 2019 r. p. zwrócił się o wszczęcie procedury zmierzającej do sprzedaży na jego 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, które aktualnie wynoszą 111,52 zł/m-c, a także straty finansowe wynikające z braku eksploatacji przez potencjalnego najemcę. Dlatego też zgromadzono dokumentację niezbędną do jego sprzedaży oraz określono jego wartość rynkową wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości w operacie szacunkowym z dnia 11 grudnia 2019 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, p.

Cenę udziału w wysokości 43/100 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 202 000,00 zł. Zatem wartość udziału w wysokości 43/100 części wynosi 86 900,00 zł (w zaokrągleniu do 100 zł w górę).

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.

Zgodnie zaś z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może na podstawie uchwały Rady Miasta udzielić bonifikaty od ceny lokalu ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3.

Przy sprzedaży udziału Gminy Miasto Szczecin we własności lokalu mieszkalnego nr 3 położonego przy ul. Wielkopolskiej na rzecz właściciela pozostałej części udziału proponuje się bonifikatę w wysokości 80% od ustalonej ceny udziału.

Uzasadniając przyjętą wyżej stawkę procentową bonifikaty wyjaśniam, że sposób jej udzielenia jest analogiczny do zasad sprzedaży całego lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy części tego lokalu, określonych w § 7 ust. 2 pkt 2 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, z 2017 r. poz. 1307).

W myśl przywołanego przepisu nabywcy przysługuje bonifikata wynikająca z okresu najmu, a następnie pomniejszona o 15 punktów procentowych ze względu na to, że wolna część lokalu jest mniejsza od zajmowanej. Wobec faktu, iż p. jest właścicielem udziału w przedmiotowym lokalu od 2010 roku, wcześniej zaś był jego najemcą od 1973 roku, natomiast wysokość nabywanego udziału w lokalu jest mniejsza od wysokości udziału, którego jest właścicielem, zasadnym jest zastosowanie 95% bonifikaty, a następnie pomniejszenie jej o 15 punktów procentowych, co ostatecznie daje 80% stawkę.

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 Uchwała 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 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 pogładowa nieruchomości:

