

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu garaży

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, poz. 645 z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 25 ust.1 oraz art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyznaje się pierwszeństwo dotychczasowym najemcom w nabyciu niżej wymienionych garaży położonych w Szczecinie przy:

1. ul. Budziszynskiej 6/g3,
2. ul. Budziszynskiej 6/g4,
3. ul. Cynowej 7/g5,
4. ul. Ks. Stanisława Kozierowskiego /g1, g2,
5. ul. Ks. Stanisława Kozierowskiego /g3.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 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 Rada Miasta może przyznać w drodze uchwały pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom.

Cena sprzedaży zbywanych lokali zostanie ustalona przez Prezydenta Miasta Szczecin na poziomie wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego w myśl art. 67 ust. 3 powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedmiotem zbycia jest pięć lokali niemieszkalnych - garaży oddanych w najem. Garaże znajdują się w Szczecinie przy: ul. Budziszyńskiej 6, ul. Cynowej 7 oraz ul. Ks. Stanisława Kozierowskiego.

Wnioski o sprzedaż ww. garaży zostały złożone przez najemców na podstawie ówczesnie obowiązującej Uchwały nr XVI/316/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Przedmiotowe lokale niemieszkalne - garaże nie zostały wyłączone ze sprzedaży na mocy ww. przepisów, gdyż spełniały wszystkie warunki określone w ww. uchwale tj. m.in. nie leżały w budynkach wskazanych w ustaleniach planu jako niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zastrzega przeznaczenie inne niż dotychczas określone.

Przedmiotowe garaże stanowią samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami). Sprzedaż przedmiotowych garaży może nastąpić w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, poz. 659, poz. 805, poz. 822, poz. 906).

Wskazane w § 1 ust. 1, ust. 2 garaże oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako g3 oraz g4 usytuowane są w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Budziszyńskiej 6 w Szczecinie, ujawnionej w księdze wieczystej Nr SZ1S/00060193/9, w którym na ogólną liczbę 68 lokali mieszkalnych zbyto 53, a na ogólną liczbę 4 garaży zbyto 0.

Jednocześnie należy wskazać, że w pierwszej kolejności Wydział Gospodarki Nieruchomościami zobowiązany jest realizować wnioski dotyczące sprzedaży lokali w budynkach wskazanych przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie, w których sprzedaż lokali zminimalizuje koszty utrzymania i zarządzania lokalami. Budynek przy ul. Budziszyńskiej 6 znajduje się na ww. wykazie.

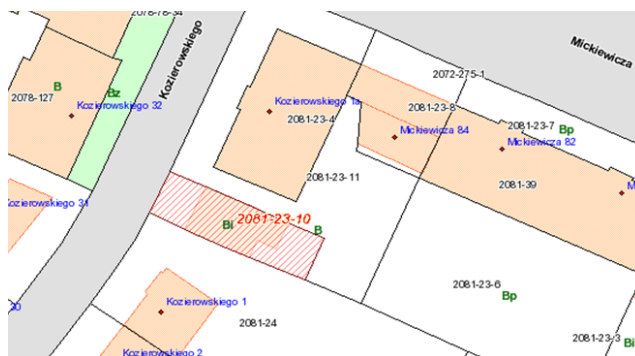
Garaż g3 użytkowany jest przez najemcę - Panią Sławomirę Młynarczyk, która zajmuje go nieprzerwanie od 08 marca 2004 r., zgodnie z jego przeznaczeniem, na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Najemca nie posiada zaległości z tytułu opłat czynszowych. Niniejszy garaż usytuowany jest na pierwszej kondygnacji podziemnej w budynku przy ul. Budziszyńskiej 6 o powierzchni użytkowej 16,17 m² i na wniosek jego najemcy z dnia 09 czerwca 2005 r. przygotowany jest do bezprzetargowej sprzedaży. Cenę przedmiotowego garażu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz wartości udziału w gruncie stanowi kwota na poziomie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawców majątkowych Państwa Krystyny Stepień uprawnienia nr 520 oraz Mariana Stepień uprawnienia nr 521 w operacie szacunkowym, z dnia 03 lutego 2014 r., która wynosi 21781 zł (1347 zł/m²).

Garaż g4 użytkowany jest przez najemcę - Pana Alfonsa Kaweckiego, który zajmuje go nieprzerwanie od 20 stycznia 2009 r. zgodnie z jego przeznaczeniem, na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Najemca nie posiada zaległości z tytułu opłat

Wskazany w § 1 ust. 4 garaż dwustanowiskowy, oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako - g1, g2 usytuowany jest na gruncie działka nr 23/10 z obrębu 2081, ujawnionej księdze wieczystej SZ1S/00203967/1 nieruchomości położonej przy ul. Ks. Stanisława Kozierowskiego w Szczecinie, w której na ogólną liczbę dwóch lokali niemieszkalnych - garaży, gdzie w obydwu przypadkach najemcy złożyli wnioski o wykup nie zbyto żadnego. Przedmiotowy garaż obejmuje całkowitą powierzchnię użytkową 41,82 m² wraz z pomocniczym pomieszczeniem gospodarczym. Omawiany garaż użytkowany jest zgodnie z jego przeznaczeniem przez dwóch najemców, którzy zajmują go na podstawie dwóch odrębnych umów najmu - Pana Marka Rynkiewicz, który zajmuje ww. garaż na podstawie umowy najmu z dnia 18 grudnia 1985 r., zawartej na czas nieoznaczony oraz - Pana Waldemara Bańcerowskiego, zajmującego ww. garaż na podstawie umowy najmu 17 lipca 2006 r., następnie najmu z dnia 27 maja 2009 r., która została zawarta na czas nieoznaczony. Najemcy nie posiadają zaległości z tytułu opłat czynszowych. Garaż przygotowany jest do bezprzetargowej sprzedaży na odrębne wnioski jego najemców z dnia 21 listopada 2006 r. oraz z dnia 27 listopada 2006 r. Z uwagi na toczące się postępowanie dotyczące regulacji stanu prawnego nieruchomości ww. wnioski nie mogły zostać rozpatrzone. Cenę przedmiotowego garażu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynków oraz wartości udziału w gruncie stanowi kwota na poziomie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawców majątkowych Państwa Krystyny Stępień uprawnienia nr 520 oraz Mariana Stępień uprawnienia nr 521 w operacie szacunkowym, z dnia 09 czerwca 2014 r., aneks nr 1 z dnia 02 października 2014 r. która wynosi 39394 zł (942 zł/m²).

Następnie wskazany § 1 ust. 5 garaż oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako - g3 usytuowany jest na gruncie dz. nr 23/10 z obrębu 2081 ujawnionej księdze wieczystej SZ1S/00203967/1 nieruchomości położonej przy ul. Ks. Stanisława Kozierowskiego w Szczecinie, w której na ogólną liczbę dwóch lokali niemieszkalnych - garaży nie zbyto żadnego. Przedmiotowy garaż obejmuje całkowitą powierzchnię użytkową 20,30 m². Przedmiotowy garaż użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem przez najemcę - Pana Zdzisława Steć, który zajmuje go na podstawie umowy najmu z dnia 20 lutego 2003 r., następnie z dnia 11 października 2007 r. oraz z dnia 15 listopada 2010 r. zawartej na czas nieoznaczony. Najemca nie posiada zaległości z tytułu opłat czynszowych. Garaż przygotowany jest do bezprzetargowej sprzedaży na wniosek jego najemcy z dnia 26 października 2007 r. Cenę przedmiotowego garażu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynków oraz wartości udziału w gruncie stanowi kwota na poziomie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawców majątkowych Państwa Krystyny Stępień uprawnienia nr 520 oraz Mariana Stępień uprawnienia nr 521 w operacie szacunkowym, z dnia 09 czerwca 2014 r., która wynosi 18798 zł (926 zł/m²).

Mapa poglądowa nieruchomości:



Biorąc po uwagę powyższe uzasadnienie oraz szeroko pojęty interes Gminy Miasto Szczecin, podjęcie przedmiotowej uchwały uznaje się za zasadne.