

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu niemieszkalnego - pomieszczenia gospodarczego nr 9c położonego w Szczecinie przy ul. Władysława Łokietka 11 w Szczecinie w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 8 przylegającego do pomieszczenia nr 9c wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej 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 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) 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 2018 r. poz. 121, poz. 50, z 2017 r. poz. 1509) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego nr 9c położonego w Szczecinie przy ulicy Władysława Łokietka 11 o powierzchni użytkowej 13,32 m<sup>2</sup> wraz z przysługującym mu udziałem w wysokości 14/1000 części w nieruchomości wspólnej oraz oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w wysokości 14/1000 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer 68 z obrębu 1042 Śródmieście o powierzchni 277 m<sup>2</sup> w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w budynku przy ul. Władysława Łokietka 11 w Szczecinie.

**§ 2.** Ustala się bonifikatę w wysokości 50% od ceny lokalu niemieszkalnego - pomieszczenia gospodarczego wskazanego w § 1 - sprzedawanego na cele mieszkaniowe w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w budynku przy ulicy Władysława Łokietka 11 w Szczecinie.

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

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

## Uzasadnienie

Gmina Miasto Szczecin jest właścicielem lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego nr 9c położonego w nieruchomości przy ulicy Władysława Łokietka 11 w Szczecinie.

Teren, na którym usytuowany jest ww. budynek, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zawartym w Uchwale Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 1999 r. o nazwie S.17. Zgodnie z jego zapisami nieruchomość położona jest na terenie elementarnym S.Z.03.MC o funkcji usługi, mieszkalnictwo.

Wskazany w § 1 niniejszej uchwały lokal niemieszkalny – pomieszczenie gospodarcze nr 9c przy ul. Władysława Łokietka 11 o powierzchni użytkowej 13,32 m<sup>2</sup> zlokalizowany jest na trzecim piętrze budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 68 z obrębu 1042 Śródmieście o powierzchni 277 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00027298/2. W przedmiotowym budynku, oprócz ww. pomieszczenia, znajduje się 10 lokali mieszkalnych, z czego 9 jest zbytych oraz 2 komunalne lokale użytkowe.

Pomieszczenie nr 9c (wcześniej oznaczone jako 9a) do 2000 roku funkcjonowało jako tymczasowe pomieszczenie mieszkalne. W dniu 02.03.2000 r. zgłoszeniem wolnego lokalu mieszkalnego zostało zwolnione przez dotychczasowego najemcę. W pomieszczeniu brak ogrzewania oraz wc. Postanowieniem z dnia 14.06.2000 r. o znaku: WAB/LM/7359/598/6647/2000 odmówiono wydania zaświadczenia o samodzielności dla lokalu mieszkalnego, wskazując, że lokal bez pomieszczeń kuchni i łazienki nie stanowi samodzielnego lokalu mieszkalnego przeznaczonego na stały pobyt ludzi. Wniosek o kupno ww. pomieszczenia złożył w dniu 07.10.2016 r. właściciel przyległego do niego lokalu nr 8. Wobec powyższego pismem z dnia 24.02.2017 r. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie przesłał dokumenty do jego sprzedaży jako pomieszczenia gospodarczego. W dniu 29.05.2017 r. zaświadczeniem o znaku: WUiAB-S.7120.374.2017.ML pomieszczenie uzyskało samodzielność jako pomieszczenie gospodarcze. Dodatkowo w dniu 17.10.2017 r. właściciel lokalu przyległego nr 8 oświadczył, że poprzez jego nabycie chce poprawić zagospodarowanie przyległego mieszkalnego lokalu własnościowego.

Pozostali właściciele lokali w nieruchomości nie są zainteresowani jego nabyciem, wobec czego, jak również ze względu na fakt, iż przedmiotowy lokal gospodarczy może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej i nie może być zagospodarowany jako odrębna nieruchomość, zasadnym jest dokonanie jego sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela lokalu nr 8 w celu poprawy warunków zagospodarowania tego 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.

Zgromadzono dokumentację niezbędną do sprzedaży lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego nr 9c i ustalono jego cenę wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości stanowiącą kwotę na poziomie wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 06 listopada 2017 r., która wynosi 4 400,00 zł, w tym udział w gruncie obejmujący prawo użytkowania wieczystego o wartości 2 500,00 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 wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości. Dlatego też uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego - pomieszczenia gospodarczego wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej 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. Jeśli zaś chodzi o stawkę procentową udzielonej bonifikaty, to dotychczasowa praktyka wskazywała, że sprzedaż tego typu pomieszczeń z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe winna być dokonywana z bonifikatą nie mniejszą niż 50 %, z uwagi na ograniczoną możliwość ich zbycia. Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

Mapa pogładowa położenia nieruchomości:

