

Projekt uchwały Nr 4611/19
Data rej. 15.02.19
Data skier. do Komisji 15.02.19
podzielany termin sesji 28.02.19

Załącznik do uchwały nr/19
Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego
z dnia 2019 r.

**Uchwała Nr/19
Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego
z dnia 2019 r.**

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie z lokatorem umowy najmu obejmującej całość zabudowań wraz z działką, położonych w Kamieniu Pomorskim przy ul. Dziwnowskiej 6a oraz w sprawie przyznania uprawnienia pierwszeństwa nabycia i udzielenia bonifikaty

Na podstawie art. 18 pkt 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2018 r., poz. 913 ze zm.) w związku z art. 34 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) oraz z § 2 pkt 6 uchwały nr XXX/349/06 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 95, poz. 1795 ze zm.),

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwała, co następuje:

§ 1

1. Wyraża się zgodę na oddanie przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego w najem na czas nieoznaczony lokatorce – nieruchomości mieszkalnej obejmującej całość zabudowań wraz z działką nr 4/8 o pow. 0,0284 ha, obręb 0007 Kamień Pomorski, położonej przy ul. Dziwnowskiej 6a, KW nr SZ1K/00024137/8.
2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości mieszkalnej opisanej w ust. 1.
3. Wyraża się zgodę Zarządowi Województwa Zachodniopomorskiego na udzielenie najemcy bonifikaty w wysokości 90% przy sprzedaży na jego rzecz nieruchomości mieszkalnej, opisanej w ust. 1.

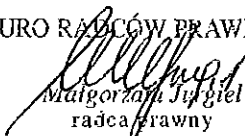
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BIURO RADCÓW PRAWNYCH


Małgorzata Jurek
radca prawny

Uzasadnienie

Województwo Zachodniopomorskie jest właścicielem działki zabudowanej, położonej w Kamieniu Pomorskim przy ul. Dziwnowskiej 6a, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4/8 o pow. 0,0284 ha, obręb 7 miasta Kamień Pomorski, wchodzącej w skład nieruchomości dla której prowadzona jest KW Nr SZ1K/00024137/8. Przedmiotowa działka powstała na skutek podziału działki pierwotnie oznaczonej nr 4 (o pow. 0,8612 ha), jaką Województwo Zachodniopomorskie nabyło z mocy prawa, co potwierdziła Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 18 października 2004 r., sygnatura: RR.III.MG.7723/3/11/2004. Działka nr 4 została nabyta jako działka drogowa w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 107, następnie uległa ona podziałowi na wniosek Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, który jest zarządcą całego wyżej wymienionego terenu powstałego po podziale działki nr 4. Z uzasadnienia do decyzji zatwierdzającej wydzielenie działki nr 4/8 wynika, że celem podziału było wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

Formalnie na działce nr 4/8 posadowione są trzy budynki, z których, zgodnie z kartoteką budynków, dwa są budynkami niemieszkalnymi a jeden figuruje jako budynek mieszkalny jednorodzinny. W tym miejscu podkreślić należy, iż faktycznie budynki te są ze sobą fizycznie połączone i stanowią jedną funkcjonalną całość. Wejście odbywa się przez pierwszy budynek niemieszkalny, który pełni funkcję m.in. wiatrolapu, z niego przechodzi się do części oznaczonej jako budynek mieszkalny jednorodzinny, z którego następnie wychodzi się na drewnianą werandę, oznaczoną w ewidencji jako budynek niemieszkalny. Wykonana wycena (z 2013 r.) określiła wartość wszystkich budynków i gruntu na 99.000 zł.

Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, jako zarządca terenu, przekazał do Urzędu Marszałkowskiego informację o zakończeniu podziału geodezyjnego działki oraz wskazał, że wnioskował o ten podział po złożeniu wniosku o wykup przez i (syn), którzy są użytkownikami budynków posadowionych na działce nr 4/8. Zarządca wskazał także, iż korzystający z nieruchomości obciążani są comiesięcznym czynszem. Jednocześnie zarządca przychylił się do wniosku o wykup z uwagi na pogarszający się stan techniczny obiektu. Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie wydał również oświadczenie, że wydzielona część gruntu nie stanowi pasa drogi wojewódzkiej nr 107, jest zbędna na prowadzenie działalności statutowej, zarówno na potrzeby budowy, przebudowy drogi oraz dla zabezpieczenia pasa drogowego.

Wnioskodawcy zajmują pomieszczenia w budynku na podstawie umowy najmu z dnia 31 sierpnia 1994 r., jaka została zawarta z i przez Przedsiębiorstwo Robót Drogowych w Gryficach. Umowa najmu obejmuje „lokal mieszkalny składający się z 3 izb o łącznej powierzchni 38 m²”, jednak faktycznie wnioskodawcy korzystają z całej nieruchomości, tj. zabudowań oraz działki. W sytuacji spornej wnioskodawcom na mocy art. 189 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1360 ze zm.) przysługiwałaby możliwość złożenia pozwu o ustalenie stosunku najmu, bowiem „powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny”, a takowy niewątpliwie po stronie wnioskodawców istnieje.

Lokal zajmowany w przedmiotowym budynku na podstawie umowy najmu z dnia 31 sierpnia 1994 r. nie stanowi lokalu mieszkalnego w sensie formalnym, nie posiada zaświadczenia o samodzielności. Jakkolwiek zgodne zarówno z intencją wnioskodawców, jak i z opinią Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, jest zbycie nieruchomości jako całości, to na podstawie dotychczas posiadanego tytułu prawnego najemca – nie posiada uprawnienia do takiego nabycia (dysponuje tytułem uprawniającym do korzystania z części a nie całości nieruchomości), natomiast zbycie zajmowanej części budynku, z uwagi na przeszkody formalnoprawne dotyczące zajmowanych pomieszczeń, nie może odbyć się z zastosowaniem przepisów dotyczących zbycia lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Zbycie tylko części nieruchomości objętej umową najmu, przy założeniu możliwości doprowadzenia lokalu do stanu prawnego umożliwiającego stanie się przedmiotem obrotu (samodzielność lokalu) jest sprzeczne z interesem Województwa Zachodniopomorskiego z uwagi na wysokie koszty jakie będzie musiało ponieść, aby w pierwszej kolejności wyodrębnić co najmniej 2 lokale mieszkalne (konieczna przebudowa), a następnie ponosić w związku z powstaniem współwłasności, gdyż jak ustalono na podstawie przeprowadzonej przez pracowników Urzędu Marszałkowskiego wizji lokalnej, nieruchomość w celu dostosowania jej do wymagań postawionych w warunkach technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymaga znacznych nakładów, które szacunkowo wynoszą 228.312 zł brutto, tj.:

- Dach – 81.648 zł
(naprawa konstrukcji drewnianej dachu oraz jego pokrycie; docieplenie połączeń dachu; wymiana odwodnienia dachu).
- Elewacja – 53.352 zł
(wykonanie docieplenia oraz odnowienia).
- Stolarka zewnętrzna – 15.552 zł
(wymiana okien i drzwi).
- Izolacja przeciwwodna – 77.760 zł
(wykonanie od podstaw).

Należy przy tym zaznaczyć, iż koszty te stanowią wskazanie nakładów koniecznych i odnoszą się do samej substancji budynku, zatem nie uwzględniają kosztów remontu zajmowanych przez najemcę pomieszczeń, ani ewentualnych kosztów doprowadzenia poddasza do stanu zdatnego na pobyt osób. Obecnie pomieszczenia na poddaszu z uwagi na brak doprowadzenia instalacji wewnętrznych, zarówno sanitarnych jak i elektrycznych, mogą służyć jedynie jako miejsce przechowywania rzeczy, a szacunkowy koszt remontu poddasza został określony na kwotę 76.140 zł brutto. Zatem z uwagi na spodziewane koszty doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z umówionym użytkiem utrzymywanie nieruchomości przez Województwo Zachodniopomorskie nie znajduje uzasadnienia.

Możliwość bezprzetargowego zbycia nieruchomości, jako całości poprzez przyznanie pierwszeństwa nabycia podlega pod regulację ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.). Zgodnie z art. 34 ust. 6 i 6a tej ustawy Sejmik Województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, może przyznać w drodze uchwały pierwszeństwo w nabyciu lokali ich najemcom; przepis ten stosuje się odpowiednio do budynków mieszkalnych lub użytkowych stanowiących przedmiot najmu. Wprawdzie sama okoliczność istnienia przepisów dopuszczających zbycie jako całości nie oznacza zobowiązania do takiego rozporządzenia mieniem, jednakże w interesie ekonomicznym Województwa jest rozszerzenie umowy najmu na całość nieruchomości, tj. na zabudowania i wydzielony jako działka nr 4/8 grunt, aby sprzedaż w drodze pierwszeństwa była w ogóle możliwa.

Nadto, z uwagi na historię życia zawodowego lokatorki, która była wieloletnim pracownikiem Przedsiębiorstwa Robót Drogowych w Gryficach, zasadnym jest zbycie za bonifikatą obowiązującą przy sprzedaży przez Województwo Zachodniopomorskie lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, tj. 90%. Przyznanie takiej bonifikaty, zgodnie z § 2 pkt 6 uchwały nr XXX/349/06 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Województwa Zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 95, poz. 1795 ze zm.), należy do kompetencji Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest uzasadnione.

D Y R E K T O R
Wydziału Inwestycji i Nieruchomości
Bohdan Roszkowski

CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Wziątek