

UCHWAŁA NR
RADY POWIATU CIESZYŃSKIEGO

z dnia 27 marca 2018 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych, położonych w budynku przy ul. Kraszewskiego 13A w Cieszynie

Na podstawie

- art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1868 z późn. zm.), w związku z § 4 uchwały Nr XXXIII/312/2009 Rady Powiatu Cieszyńskiego z dnia 31 sierpnia 2009r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Cieszyńskiego oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 2009r. Nr 184 poz. 3338 z późn. zm.);
- art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)

Rada Powiatu Cieszyńskiego

uchwała

§ 1. Wyrazić zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców, lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3 i 4 usytuowanych w budynku położonym w Cieszynie, przy ul. Kraszewskiego 13A, posadowionym na nieruchomości oznaczonej jako dz. 12/8 obręb 54 o powierzchni 678 m², objętej księgą wieczystą których odrębna własność zostanie utworzona na podstawie art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi Powiatu.

§ 3. Uchwała wchodzi z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, położonych w budynku przy ul. Kraszewskiego 13A w Cieszynie

Powiat Cieszyński jest właścicielem 4 lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynku wielomieszkaniowym położonym w Cieszynie, przy ul. Kraszewskiego 13A, na nieruchomości oznaczonej jako dz. 12/8 obręb 54 o pow. 678 m², która powstała w wyniku podziału dz. 12/5 o powierzchni 2,0823 ha na dz. 12/7 o pow. 2,0145 ha i dz. 12/8 o pow. 0,0678 ha. Nieruchomość znajduje się w trwałym zarządzie Zespołu Szkół im. Władysława Szybińskiego. Granica pomiędzy działką 12/8 zabudowaną budynkiem mieszkalnym a dz. 12/7 zabudowaną budynkiem m.in. internatu, biegnie wzdłuż jednolitej płaszczyzny (ściany), dzielącej ww. budynki na dwie odrębne części.

W latach 70 – tych ubiegłego wieku budynek mieszkalny, w którym znajdują się cztery mieszkania, został dobudowany do budynku internatu, bez własnej klatki schodowej. Dostęp do mieszkań z poziomu poszczególnych kondygnacji zapewnia klatka schodowa znajdująca się w głównym budynku internatu, która jednocześnie stanowi jego drogę ewakuacyjną.

Przedmiotowy budynek mieszkalny na dz. 12/8 to obiekt czterokondygnacyjny (poszczególne mieszkania na każdej kondygnacji po jednym), niepodpiwniczony, wykonany metodą tradycyjną, przykryty płaskim dachem pokrytym papą. Ze względu na przemarzanie ścian wymaga pilnego wykonania termomodernizacji w pełnym zakresie. Remontu wymagają również obróbki blacharskie oraz instalacje wewnętrzne.

Ogrzewanie budynku i dostawa ciepłej wody jest zapewniony za pośrednictwem szkolnej wymiennikowni ciepła, a koszty są wyliczane na podstawie odczytu osobnego podlicznika. Dostawa pozostałych mediów jest objęta indywidualnymi umowami.

Dojazd do budynku odbywa się po terenie szkolnym i zapewnienie prawa dojazdu nabywcom mieszkań będzie wymagało ustanowienia odpowiednich służebności. Również zapewnienie prawnego korzystania z klatki schodowej internatu oraz z miejsc parkingowych przed budynkiem mieszkalnym, będzie wymagało uregulowania prawnego.

Procedura sprzedaży obejmuje następujące lokale mieszkalne (wszystkie o pow. 69,86 m²):

- a/ lokal nr 1 położony na parterze – najemca p.
- b/ lokal nr 2 położony na 1 piętrze – najemca p.
- c/ lokal nr 3 położony na 2 piętrze – najemca p.
- d/ lokal nr 4 położony na 3 piętrze – najemca p.

Została wykonana inwentaryzacja budowlana obiektu i na tej podstawie Starosta Cieszyński wydał zaświadczenie stwierdzające spełnienie wymogów dotyczących wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych w tym budynku, wynikających z przepisów ustawy o własności lokali.

Lokale mieszkalne są przedmiotem najmu na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 4.05.1987r. o przydziale lokalu, wydanej przez Dyрекcję Zespołu Szkół Rolniczo-Technicznych w Cieszynie.

Na podstawie analizy obowiązujących przepisów można stwierdzić, że najemcy spełniają warunki do skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego mieszkania, tj. zastosowania trybu bezprzetargowego, ponieważ są najemcami lokalu mieszkalnego, a najem został zawarty na czas nieoznaczony.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, wartość rynkowa poszczególnych mieszkań oraz udziału w nieruchomości wspólnej wynoszące 6986/27944

części, została określona na kwotę 106.700,00 zł. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy, cenę nieruchomości ustala się (art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w wysokości nie niższej niż jej wartość. Zarząd Powiatu Cieszyńskiego może udzielić 60% bonifikaty od ceny ustalonej w operacji szacunkowym, pod warunkiem nabycia lokalu mieszkalnego za jednorazową odpłatnością.

Ponieważ wartość zbywanych mieszkań przekracza kwotę 200.000 zł, konieczne jest podjęcie stosownej uchwały przez Radę Powiatu Cieszyńskiego, w sprawie wyrażenia zgody na ich sprzedaż w trybie bezprzetargowym, na rzecz dotychczasowych najemców.