

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej gminnej zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w rejonie ulic: Aleja Wyzwolenia – St. Herakliusza Lubomirskiego – Ofiar Oświęcimia oraz udzielenia bonifikaty od ustalonej ceny

Na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 3 i 10 oraz art. 68 ust. 1 pkt 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm. z 2004 r. Nr 281 poz. 2782; z 2005 r. Nr 130 poz. 1087, Nr 169 poz. 1420, Nr 175 poz. 1459; z 2006 r. Nr 64 poz. 456, Nr 104 poz. 708, Nr 220 poz. 1600 i 1601; z 2007 r. Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 59 poz. 369, Nr 220 poz. 1412; z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42 poz. 335 i 340, Nr 98 poz. 817, Nr 161 poz. 1279 i 1281, Nr 206 poz. 1590) oraz art. 2 pkt. 11 załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zm. Uchwałą Nr XLII/532/98 z dnia 26.01.1998 r., Nr X/397/99 z dnia 21.06.1999 r., Nr XV/465/99 z dnia 25.10.1999 r., Nr XIX/580/2000 z dnia 10.01.2000 r., Nr XII/243/03 z dnia 24.11.2003 r., Nr XX/355/04 z dnia 26.04.2004 r., Nr XXXIII/632/05 z dnia 7.02.2005 r., Nr XXXVII/696/05 z dnia 18.04.2005 r., Nr L/955/06 z dnia 6.02.2006 r., Nr XV/415/07 z dnia 19.11.2007 r., Nr XXXI/781/09 z dnia 2.02.2009r.; **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej, na rzecz Archidiecezji Szczecińsko – Kamieńskiej z siedzibą w Szczecinie ul. Papieża Pawła VI nr 4, gminnej zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki nr 26/4, 26/5, 26/6, 26/8 i 26/10 o łącznej powierzchni 1,5203 ha z obrębem 1011 (Śródmieście-11), położonej w Szczecinie w rejonie ulic: Aleja Wyzwolenia – St. Herakliusza Lubomirskiego – Ofiar Oświęcimia.

§ 2. Opisana w § 1. niniejszej uchwały nieruchomość sprzedawana jest z przeznaczeniem na cele opiekuńczo-lecznicze, nie związane z działalnością zarobkową oraz na cele działalności sakralnej.

§ 3. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99,9% od ceny sprzedaży nieruchomości opisanej w §1.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Nieruchomość zabudowana położona w Szczecinie w rejonie ulic: Al.Wyzwolenia – St. Herakliusza Lubomirskiego – Ofiar Oświęcimia, stanowi własność Gminy Miasto Szczecin, w skład której wchodzi działki nr 26/4, 26/5, 26/6, 26/8 i 26/10 o łącznej powierzchni 1,5203ha (15.203 m²).

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła w przeszłości część zespołu szpitalno-opiekuńczego. W roku 1887 nieruchomość tą nabyła Kongregacja Sióstr Miłosierdzia św. Karola Boromeusza w Trzebnicy, na której w latach 1913-1944 prowadziła działalność leczniczą i opiekuńczą. Działania wojenne zmusiły Siostry zakonne do opuszczenia szpitala wraz z podopiecznymi. Od 1946 roku nieruchomość została przejęta przez Okręgową Dyрекcję Kolei Państwowych na prowadzenie szpitala, a w 2000 roku przejęta przez Gminę Miasto Szczecin w celu prowadzenia Szpitala tzw. Miejskiego. W 2009 roku Szpital Miejski został przeniesiony do Szpitala w Zdrojach.

W roku 1994, z uwagi na funkcjonujący na nieruchomości Szpital Kolejowy oraz mając na względzie interes społeczny, Kongregacja Sióstr Miłosierdzia św. Karola Boromeusza w Trzebnicy odstąpiła od trwającego dochodzenia regulacyjnego przed Komisją Majątkową o przywrócenie własności, w związku z czym Komisja Majątkowa orzeczeniem z dnia 26.04.1994r. umorzyła postępowanie. Należy podkreślić, że brak jest podstaw do ponownego dochodzenia praw do nieruchomości w trybie wznowienia postępowania przed Komisją. Ewentualne dochodzenie swoich praw przez Kongregację mogłoby się odbyć na drodze postępowania sądowego.

W związku z przeniesieniem działalności dotychczasowego Szpitala Miejskiego do Szpitala w Zdrojach, Kongregacja wystąpiła do Gminy Miasto Szczecin o zwrot nieruchomości w celu kontynuowania dotychczasowej działalności leczniczej i opiekuńczej na tym terenie. Przedsięwzięcie Sióstr Boromeuszek, pod nazwą Centrum Opiekuńczo – Lecznicze, uzyskało poparcie Archidiecezji Szczecińsko-Kamieńskiej oraz przedstawicieli lokalnego środowiska lekarskiego z różnych dziedzin medycyny. Wychodząc naprzeciw propozycji Kongregacji, wnioskiem z dnia 18.01.2010r. Ksiądz Arcybiskup Metropolita Szczecińsko-Kamieński Andrzej Dzięga zwrócił się do Prezydenta Miasta Szczecin o nieodpłatne przekazanie tej nieruchomości lub jej sprzedaż z odpowiednią bonifikatą na rzecz Archidiecezji Szczecińsko – Kamieńskiej, jako organu założycielskiego i prowadzącego Centrum Opiekuńczo-Leczniczego.

Rada Miasta Szczecin Stanowiskiem Nr 15/10 z dnia 25 stycznia 2010r., uznając koncepcję zagospodarowania nieruchomości po dawnym Szpitalu Miejskim na Centrum Opiekuńczo-Lecznicze za interesującą i ważną dla społeczności lokalnej, zwróciła się do Prezydenta o podjęcie rozmów zmierzających do wypracowania warunków przekazania nieruchomości do korzystania, a także przedłożenia na następnej sesji Rady Miasta stosownego projektu uchwały.

Zgodnie z przedstawioną koncepcją adaptacji, zagospodarowanie nieruchomości polegać ma na przebudowie (adaptacji) z możliwością rozbudowy istniejących budynków po dawnym szpitalu na Centrum Opiekuńczo-Lecznicze w skład którego wchodzić będą przede wszystkim Dom Pomocy Społecznej oraz Szpital Rehabilitacyjny z oddziałami opieki długoterminowej, rehabilitacji kardiologicznej, neurologicznej, narządu ruchu. Koncepcja działalności zakłada, że po realizacji inwestycji w budynku szpitala utworzone zostanie ok. 200 miejsc dla pacjentów, natomiast w budynku DPS – pomiędzy 60 a 100 miejsc dla podopiecznych. W placówce miałyby się także mieścić baza dydaktyczna Pomorskiej Akademii Medycznej, która zapewnia, że w przypadku powołania szpitala obejmie placówkę patronatem i podejmie współpracę na polu usług medycznych, edukacyjnych i naukowych. Według przedstawionej przez Archidiecezję szacunkowej kalkulacji, przewidywane koszty realizacji inwestycji wynoszą 70.080.000 zł.

Z opinii Wydziału Zdrowia i Polityki Społecznej z dnia 27.01.2010r., która została sporządzona na podstawie i w odniesieniu do koncepcji przedstawionej w projekcie adaptacyjnym dawnego szpitala na Centrum wynika, iż: budynek przeznaczony na Szpital Rehabilitacyjny (przez lata spełniał zadania szpitala) wymaga mniej czynności dostosowawczych niż budynek administracyjny w którym ma powstać Dom Pomocy Społecznej. Z posiadanych danych można założyć, iż po adaptacji budynku DPS będzie mógł pomieścić od 62 do 72 podopiecznych (po ewentualnej rozbudowie maksymalnie do 100 miejsc).

Dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta obszar na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość przeznaczony jest pod funkcję dominującą – usługi, w tym usługi publiczne i funkcję uzupełniającą – zieleń urządzona oraz funkcję sakralną.

Mając na uwadze proponowaną przez Archidiecezję działalność, istnieją podstawy prawne do sprzedaży nieruchomości na rzecz Archidiecezji w trybie bezprzetargowym w oparciu o przepisy art. 37 ust. 2 pkt 3 i 10 oraz z art. 68 ust.1 pkt 2 i 6 ustawy o gospodarce

nieruchomościami tj. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności opiekuńczej i leczniczej, nie związanej z działalnością zarobkową oraz na cele działalności sakralnej, z możliwością zastosowania bonifikaty.

W porozumieniu z Archidiecezją przygotowany został projekt protokołu z rokowań, określający warunki sprzedaży nieruchomości.

Dla przedmiotowej inwestycji ustalone zostaną terminy rozpoczęcia przebudowy, rozbudowy jak i terminy rozpoczęcia samej działalności. W przypadku przebudowy Archidiecezja zostanie zobowiązana do zapewnienia w DPS minimum 60 łóżek.

Archidiecezja zobowiązana zostanie do złożenia oświadczenia, że przebudowa, rozbudowa i oddanie do funkcjonowania Centrum Opiekuńczo-Leczniczego realizowane będą staraniem własnym bez udziału środków pochodzących z budżetu Gminy z wyjątkiem kosztów prowadzenia DPS.

W przypadku zbycia przez Archidiecezję nieruchomości lub jej części przed upływem 10 lat, a także wykorzystywanie jej na cele inne niż cele opiekuńczo lecznicze Archidiecezja zobowiązana zostanie do zwrotu udzielonej bonifikaty. Ewentualny zwrot bonifikaty zabezpieczony zostanie ustanowieniem na nabywanej nieruchomości hipoteki kaucyjnej w wysokości kwoty udzielonej bonifikaty powiększonej o 50% tej kwoty.

Ponadto, w przypadku wykorzystania nieruchomości na inny cel, nie dotrzymania terminów przebudowy, rozbudowy oraz rozpoczęcia działalności, a także zbycia nieruchomości lub jej części Archidiecezja zobowiązana zostanie do zapłaty Gminie kary umownej w wysokości 30% wartości nieruchomości na dzień sprzedaży. Kara umowna płatna będzie bez względu na to, czy Gmina poniesie z tego tytułu szkodę i w jakiej wysokości. Odnośnie wykonania ww. zabezpieczeń Archidiecezja podda się egzekucji wprost z aktu notarialnego, zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c.

Niezagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem zabezpieczone zostanie także prawem odkupu nieruchomości na lat 5 od dnia zawarcia umowy sprzedaży, a także prawem pierwokupu. Prawa odkupu i pierwokupu Nieruchomości lub jej części na rzecz Gminy ujawnione zostanie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Kongregacji tj. przekazanie przedmiotowej nieruchomości na rzecz Archidiecezji, pozwoli ostatecznie uregulować stosunki pomiędzy Gminą a Kongregacją poprzez zrzeczenie się przez Kongregację wszelkich roszczeń co do wcześniej posiadanej przez nią nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, a w szczególności utworzenie Domu Pomocy Społecznej i przywrócenie przedmiotowej nieruchomości funkcji szpitalnej, wnosi się o podjęcie niniejszej uchwały.