

(PROJEKT)

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia

w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie na osiedlu Nad Rudzianką dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu i w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia terenu położonego przy ulicach: Nad Rudzianką – Gwarną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.: z 2002 r.: Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r.: Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337), art. 32 ust. 1 i art. 37 ust. 4 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. 1601 i poz. 1600); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie na osiedlu Nad Rudzianką, stanowiącej działki gruntu: nr 53/2 i nr 54 z obrębu ewid. 151 Dąbie oraz nr 18/4 z obrębu ewid. 152 Dąbie, o łącznej powierzchni 13.956 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta KW SZ1S/00154087/9, na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego – Spółdzielni Mieszkaniowej „DĄB” w Szczecinie.

§ 2. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie dla Spółdzielni Mieszkaniowej „DĄB” z siedzibą przy ul. L. Rydla 71 A w trybie bezprzetargowym na okres dziesięciu lat terenu o pow. 3750 m² położonego przy ulicy Nad Rudzianką stanowiącego działki o numerach geodezyjnych: 55/4, 16/5, 18/4 i 19/11 z obrębu 4151-Dąbie z przeznaczeniem pod zabudowę garażami murowanymi dla samochodów osobowych jako uzupełniająca infrastruktura dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 2 pkt 6 uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997r. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Zarząd Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin ... ze zm., Prezydent może przenieść prawo własności gminnych nieruchomości w drodze bezprzetargowego zbycia dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu na jego wniosek, z zachowaniem następujących zasad:

- zakończenia procesu inwestycyjnego i ujawnienia zabudowy w księdze wieczystej. Wymogu tego nie stosuje się, gdy przedmiotem zbycia jest niezabudowana nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości zabudowanej,
- zgodności zainwestowania z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na dzień złożenia wniosku o nabycie własności, a w przypadku braku planu miejscowego – zgodności zainwestowania z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w dniu 31 grudnia 2003r.

Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem niniejszej uchwały(w § 1) jest w trakcie procesu inwestycyjnego i znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb”. Z uzyskanej przez Spółdzielnię Decyzji o warunkach zabudowy Nr 391/06 z dnia 02.06.2006r., obejmującej swym zakresem m.in. wymienione w uchwale działki wynika, że jest to teren inwestycyjny przeznaczony pod realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwoma pawilonami handlowymi (max. powierzchnia sprzedaży do 400 m²), zespołem parkingowo – garażowym wraz z infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi niezbędnymi dla niniejszej inwestycji. Na realizację dwóch budynków Spółdzielnia uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę: Nr 1597/2006 z dnia 20.10.2006r. i Nr 1607/2006 z dnia 23.10.2006r. Z pisma S.M. „Dąb” wynika, że docelowo planuje się budowę siedmiu budynków, realizowanych na przełomie dwóch lat. Według Spółdzielni, kupujący mieszkania domagają się, aby koszt wykupu prawa własności gruntu był składową kosztów całej inwestycji, co ułatwi ustanawianie odrębnej własności realizowanych lokali.

Ponieważ zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta, jednym z warunków sprzedaży prawa własności gruntu, na rzecz jego użytkownika wieczystego, jest zakończony proces inwestycyjny, sprawa Spółdzielni Mieszkaniowej o sprzedaż gruntu niezabudowanego, wymaga podjęcia przez Radę Miasta odrębnej uchwały. S.M. „Dąb” złożyła w Biurze Rady Miasta projekt takiej uchwały.

Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem uchwały, składająca się z niezabudowanych działek: nr 53/2 i nr 54 z obr. ewid. 151 D oraz nr 18/4 z obr. ewid. 152 D o łącznym obszarze 13.956 m² oddana została w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat umową notarialną z dnia 29.03.1999 r., z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami. Z podjętych dotychczas przez Spółdzielnię działań, tj. uzyskanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę wynika, że zostanie zrealizowana funkcja określona w umowie o oddaniu przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dąb”, działająca na szczecińskim rynku od 40 lat, wywiązywała się dotychczas ze swoich zadań statutowych i realizowała głównie budownictwo mieszkaniowe.

Podjęcie przez Radę Miasta uchwały zaproponowanej przez S.M. „Dąb” przyniosłoby dla Miasta większe wpływy do budżetu. Bonifikata od ceny (95% i 98%) ustalona przez Radę Miasta przy sprzedaży prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych będących

spółdzielniami mieszkaniowymi, dotyczy gruntu zabudowanego budynkami mieszkalnymi. W przypadku sprzedaży prawa własności przedmiotowej nieruchomości, nie musiałaby zostać udzielona bonifikata od ceny tym bardziej, że S.M. „Dąb” w przedstawionym projekcie uchwały, także nie proponuje jej udzielenia. Na poczet ceny, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zaliczona byłaby wartość prawa użytkowania wieczystego.

W toku prowadzonych działań Miasta Szczecin w zakresie infrastruktury drogowej i technicznej na osiedlu „Nad Rudzianką” ustalony został przebieg dróg. W wyniku inwestycji drogowych wyodrębniony został pas terenu do zagospodarowania złożony z działek o numerach geodezyjnych: 55/4, 16/5, 18/4 i 19/11 z obrębu 4151-Dąbie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DĄB” starała się o nabycie przedmiotowych działek celem poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej „tzw. poszerzenie”.

Jednakże ze względu na fakt, że przedmiotowe działki mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, odmówiono realizacji wniosku.

W związku z realizacją przez Spółdzielnię Mieszkaniową „DĄB” zadania inwestycyjnego wspomnianego na wstępie uzasadnienia, spółdzielnia wystąpiła o wydzierżawienie terenu w trybie bezprzetargowym na okres dziesięciu lat z przeznaczeniem pod budowę kompleksem garaży murowanych. Po ewentualnym zabudowaniu terenu na podstawie pozwolenia na budowę S.M. „DĄB” będzie mogła starać się o wykup tego terenu, ale decyzję podejmować będzie Rada Miasta.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystąpił z kartami informacyjnymi w przedmiotowej sprawie. Sprawa pozytywnie zaopiniowana została przez:

- Wydział Inwestycji Miejskich,
- Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej,
- Wydział Działalności Gospodarczej i Przedsiębiorczości,
- Biuro Planowania Przestrzennego Miasta,
- Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska,
- Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego.

Rada Osiedla „Bukowe – Kłęskowo” negatywnie zaopiniowała dzierżawę gruntu pod budowę garaży, natomiast pozytywnie możliwość wydzierżawienia ww. działek z przeznaczeniem pod miejsca postojowe.