

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym oraz na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości położonej w Szczecinie przy ulicy Cienistej, stanowiącej działkę nr 70/14 z obrębu ewidencyjnego 3094

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1372 t.j., ze zm. z 2021r. poz. 1834); art. 25 ust. 1, art. 28 ust. 1, art. 67 ust. 3a, art. 68 ust. 1 pkt 8, art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r., poz. 1899 t.j., ze zm. z 2021r.: poz. 815); art. 2 ust. 11 załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie określenia 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.: Uchwała Nr XLII/532/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 stycznia 1998r., Uchwała Nr X/397/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 21 czerwca 1999r., Uchwała Nr XV/465/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999r., Uchwała Nr XIX/580/2000 Rady Miasta Szczecina z dnia 10 stycznia 2000r., Uchwała Nr XII/243/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 listopada 2003r., Uchwała Nr XX/355/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 2004r., Uchwała Nr XXXIII/632/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 7lutego 2005r., Uchwała Nr XXXVII/696/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2005r., Uchwała Nr L/955/06 Rady Miasta Szczecina z dnia 6 lutego 2006r., Uchwała Nr XV/415/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007r., Uchwała Nr XXXI /781/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009r.), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Cienistej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 70/14 z obrębu ewidencyjnego 3094 o powierzchni 111 m2, zabudowanej w części fragmentem budynku przynależnym do nieruchomości przy ul. Cienistej 6, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00127103/0, w celu realizacji roszczenia które wynika z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na rzecz właścicieli lokali znajdujących się w budynku położonym przy ul. Cienistej 6, w udziałach odpowiadających udziałom w nieruchomości wspólnej, związanym z własnością poszczególnych lokali.

§ 2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od ceny netto sprzedaży nieruchomości o której mowa w § 1.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

UZASADNIENIE

Sprzedaż ma charakter regulacyjny - lokale mieszkalne położone na nieruchomości przy ul. Cienistej 6 zostały zbyte wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego na działkach: nr 163 obręb 3094 (działka pod budynkiem), nr 70/6 obręb 3094 (działka stanowiąca zaplecze budynku). W rzeczywistości budynek przy ul. Cienistej 6 (posiadający oznaczenie ID: 326201_1.3094.273_BUD) położony jest na działce nr 163 obręb 3094, oraz częściowo na działce gminnej nr 70/14 obręb 3094, nadto prześwit bramowy położony jest na działce gminnej nr 69/2 obręb 3094 (będącej pasem drogi wewnętrznej ul. Zagłoby, użytek gruntowy "dr").

Sprzedaż działki nr 70/14 obręb 3094 nastąpi na rzecz właścicieli lokali wyodrębnianych na nieruchomości przy ul. Cienistej 6 w udziałach, odpowiadających udziałom w częściach wspólnych związanych z odrębną własnością lokali (dotychczasowy udział w prawie użytkowania wieczystego uległ przekształceniu w udział w prawie własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020r. poz. 2040 t.j.). Grunt poczynając od momentu wyodrębnienia pierwszego lokalu w roku 1995, znajduje się w posiadaniu właścicieli lokali przy ul. Cienistej 6.

Sprawa zbycia działki nr 70/14 obręb 3094 na rzecz właścicieli lokali nieruchomości przy ul. Cienistej 6 była procedowana w latach 2011-2012 – przedmiotem zbycia miał być udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr 70/14 obręb 3094.

Propozycja zbycia została pozytywnie zaopiniowana przez Komisję ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa (stanowisko komisji z dnia 18-05-2011r. znak: BRM-III-RM/0066/4/27/814/11). Rada Miasta Szczecin w dniu 25 lipca 2011r. podjęła uchwałę nr X/204/11 o wyrażeniu zgody na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od pierwszej opłaty naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. Cienistej stanowiącej działkę nr 70/14 obręb 3094. Do zbycia działki nr 70/14 obręb 3094 jednak nie doszło, z uwagi na brak zgody członków wspólnoty na regulację.

Obecnie wspólnota ponowiła wolę nabycia działki nr 70/14 obręb 3094 (na skutek obrotu lokalami nastąpiła zmiana właścicieli części lokali) – w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego związanego z własnością poszczególnych lokali w prawo własności, przedmiotem zbycia będzie udział w prawie własności działki 70/14 obręb 3094.

Regulacja stanu prawnego wykraczania prześwitu bramowego na działce gminnej nr 69/2 obręb 3094 (będącej pasem drogi wewnętrznej ul. Zagłoby, użytek gruntowy „dr”), zostanie uregulowana poprzez ustanowienie służebności gruntowej. Służebność gruntowa została pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie.

W związku z powyższym, uzasadnione jest zbycie działki nr 70/14 obręb 3094 w trybie przewidzianym w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na rzecz właścicieli lokali (w udziale związanym z własnością wyodrębnionych lokali). Cytowany wyżej artykuł, przewiduje możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej. Właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 70/14 obręb 3094 zabudowana jest w części budynkiem, który wraz z budynkiem położonym na działce nr 163 obręb 3094 stanowi całość gospodarczą, zatem w obecnym kształcie działka gruntu wydzielona dla budynku przy ul. Cienistej 6 nie spełnia wymogów działki

budowlanej. W tej sytuacji jest spełniona okoliczność, która uzasadnia zastosowanie trybu zbycia bezprzetargowego.

Zbywając nieruchomości w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 99% od ceny nieruchomości odpowiadającej jej wartości zgodnie z art. 67 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wartość nieruchomości gruntowej została ustalona w operacie szacunkowym (sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z regulami określonymi w dziale IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), w wysokości 75600,00 zł. Przedmiotem wyceny był grunt z pominięciem części budynku przynależnego do nieruchomości przy ul. Cienistej 6 (rozliczenie ceny nabycia budynku nastąpiło przy sprzedaży lokali). Cena nieruchomości po zastosowaniu 99% bonifikaty wynosi 756,00 zł.

Celem zastosowania bonifikaty jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości która obecnie funkcjonuje z wadą prawną. Wysokość proponowanej bonifikaty ma stanowić zachętę dla właścicieli lokali na nieruchomości przy ul. Cienistej 6, do nabycia działki z której faktycznie korzystają w ramach posiadania i która powinna być zbyta w momencie wyodrębniania poszczególnych lokali na nieruchomości.

Dla terenu działki nr 70/14 obręb 3094 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI”. Działka zawiera się w granicach terenu elementarnego P.Z.2100.MW,U, przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług. Zbycie działki 70/14 obręb 3094 nie będzie kolidowało z zapisami tego planu.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 209a ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na powyższe podjęcie proponowanej uchwały jest uzasadnione i nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.



Legenda:

- kolorem czerwonym oznaczono działkę nr 70/14 obręb 3094 przeznaczoną do zbycia,
- kolorem żółtym oznaczono działki nr 163 i nr 70/6 obręb 3094 przynależne do nieruchomości przy ul. Cienistej 6 - wspólnota mieszkaniowa,
- kolorem fioletowym oznaczono budynek nieruchomości przy ul. Cienistej 6 położony na działkach nr: 70/14, 163, 69/2 „dr” obręb 3094.