

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu ustnego nieograniczonego zabudowanej nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków położonej w Szczecinie przy ul. Nikłowej 11, stanowiącej działkę numer 23/3 z obrębem ewidencyjnym numer 4112 wraz ze sprzedażą znajdujących się na niej budynków oraz podwyższenia bonifikaty od ceny sprzedaży budynku oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wpisanych do rejestru zabytków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) w związku z art. 13 ust. 1, art. 31, art. 37 ust. 1, art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 3 i art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, poz. 234, poz. 815) oraz art. 2 ust. 11 załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina 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 lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (zm.: Uchwała Nr XLII/532/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 stycznia 1998 r., Uchwała Nr X/397/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 21 czerwca 1999 r., Uchwała Nr XV/465/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r., Uchwała Nr XIX/580/2000 Rady Miasta Szczecina z dnia 10 stycznia 2000 r., Uchwała Nr XII/243/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 listopada 2003 r., Uchwała Nr XX/355/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 2004 r., Uchwała Nr XXXIII/632/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 7 lutego 2005 r., Uchwała Nr XXXVII/696/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 18 kwietnia 2005 r., Uchwała Nr L/955/06 Rady Miasta Szczecina z dnia 6 lutego 2006 r., Uchwała Nr XV/415/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 19 listopada 2007 r., Uchwała Nr XXXI/781/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 2 lutego 2009 r.), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej, w tym obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A-1807 jako budynek mieszkalny (willa) wraz z gruntem pod budynkiem, będącej własnością Gminy Miasto Szczecin, położonej w Szczecinie przy ulicy Nikłowej 11, w obrębie ewidencyjnym numer 4112, stanowiącej działkę numer 23/3 o powierzchni 0.1354 ha wraz ze sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków w drodze przetargu ustnego nieograniczonego z przeznaczeniem zgodnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie zabudowy usługowej z obowiązkiem modernizacji obecnej zabudowy na cele działalności usługowej oraz ochrony zabytku.

**§ 2.** Wyraża się zgodę na podwyższenie bonifikaty od opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz od ceny sprzedaży budynku wpisanych do rejestru zabytków do wysokości 99%.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

## Uzasadnienie

Przygotowywana do oddania w użytkowanie wieczyste zabudowana nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 23/3 z obrębu 4112 o powierzchni 0,1354 ha, stanowiąca własność Gminy Miasto Szczecin, położona jest przy ulicy Nikłowej 11 w Szczecinie. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00148969/1.

Przedmiotowa nieruchomość zawiera się w obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustanowionego uchwałą nr XXII/522/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy - Szlamowa” w Szczecinie i zawiera się w granicach terenu elementarnego oznaczonego na załączniku graficznym planu symbolem D.P.1004.U,MW. Wskazany teren elementarny przeznaczono pod zabudowę usługową z dopuszczeniem lokali mieszkaniowych z zastrzeżeniem funkcjonowania i przebudowy istniejących lokali mieszkaniowych w budynku przy ul. Nikłowej 11, wyłącznie bez powiększenia liczby mieszkań - do czasu przebudowy na cele działalności usługowej. Przebudowa budynku przy ul. Nikłowej 11 ze zmianą sposobu użytkowania mieszkań na lokale usługowe powinna odbyć się z zachowaniem ochrony zabytku i zmianą zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami zaplecza łądowego stacji wodnej (np. zaplecze administracyjne, socjalne, gastronomiczne, edukacyjno-kulturalne), specjalistycznej działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą sportu, rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów i obszarów przyrody chronionej (np.: punkt edukacji ekologicznej, ośrodek/klub szkoleniowy, punkt informacji turystycznej, wypożyczalnia i naprawy sprzętu turystycznego lub wędkarskiego, działalność usługowa w zakresie napraw sprzętu pływającego i jednostek pływających), usług kultury.

Skomunikowanie przedmiotowej nieruchomości z najbliższą drogą publiczną wymaga ustanowienia stosownych służebności gruntowych. W celu zapewnienia opiniowanej nieruchomości dostępu do drogi publicznej – ul. Karpią (dz. nr 18/1 z obr. 4113) konieczne jest ustanowienie służebności gruntowych na działkach nr: 7/17, 7/19, 7/21, 21, 22/2 z obr. 4112. Ponadto na nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 17 z obr. 4112 stanowiącej drogę torową oddzielającą wskazaną dz. nr 18/1 z obr. 4112 od nieruchomości numer 7/17 i 21 z obr. 4112 znajduje się ogólnodostępny przejazd kolejowy, dzięki czemu nie jest wymagane dodatkowe uregulowanie możliwości przechodu i przejazdu przez nieruchomość Skarbu Państwa.

Na podstawie decyzji nr 191/2019 z dnia 31.01.2019 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków wpisał obiekt zabytkowy – budynek przy ul. Nikłowej 11 w Szczecinie, usytuowany na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 23/3 z obr. 4112, do rejestru zabytków pod nr A-1807 jako budynek mieszkalny (willa) wraz z gruntem pod budynkiem. Zgodnie z rejestrem budynków powierzchnia zabudowy budynku zabytkowego wynosi 287 m<sup>2</sup>. Z kolei decyzją nr 704/2020 z dnia 01.06.2020 r. zezwolił na sprzedaż przedmiotowego gruntu zabudowanego zabytkowym budynkiem wraz z nałożeniem obowiązku wykonania pilnych prac zabezpieczających i naprawczych. Ponadto z samego planu zagospodarowania przestrzennego wynika ochrona zabytku w szczególności polegająca na nakazaniu zachowania kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych (o podobnym kącie nachylenia) oraz lukarn, osi symetrii budynku, linii podziałów elewacyjnych, poziomów nadproży, profili gzymsów, formy ryzalitów i pilastrów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki okiennej, formy obramowań okiennych i usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych, a przy wymianie stolarki okiennej nakazuje się odtworzenie wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki oraz symetrycznego podziału pola okiennego oraz nakazano utrzymanie rodzaju materiału historycznego pokrycia dachu (łupek, blacha - na bocznych ścianach lukarn oraz papa - na górnej połaci dachu mansardowego).

Wyekspozycja wymaga okoliczność, że zgodnie z opinią Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” sp. z o.o. (obecnie Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.), które opiera się na opracowaniu dotyczącym oceny stanu technicznego wielorodzinnego budynku mieszkalnego mieszczącego się przy ul. Nikłowej 11 (aktualność maj 2020 r.), ogólny stan

techniczny budynku należy uznać za katastrofalny, spowodowany licznymi uszkodzeniami wielu elementów oraz całkowitą dewastacją wraz z zniszczeniem wszystkich wnętrz budynku. Pozostałe budynki o charakterze gospodarczym uległy już całkowitemu albo w przeważającej mierze zniszczeniu.

Nieruchomość nie jest przedmiotem umów dzierżawy, najmu, użyczenia. Nie stwierdzono występowania bezumownych użytkowników i nie toczą się sprawy sądowe dotyczące tej nieruchomości.



W sprawie zbycia przedmiotowej nieruchomości uzyskano pozytywne opinie następujących jednostek: Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej, Wydziału Ochrony Środowiska, Wydziału Inwestycji Miejskich, Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności, Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego, STBS z o.o., Rady Osiedla Podjuchy w Szczecinie, gestorów sieci: Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Enea Operator Sp. z o.o.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie przygotowywanej do zbycia nieruchomości oraz formę zbycia podlega ona regulacji prawnej wynikającej z art. 2 ust. 11 załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina 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 trzy lata lub na czas nieoznaczony, co oznacza, że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr 23/3 z obr. 4112 wraz z równoczesną sprzedażą położonych na niej budynków może odbyć się za wyłączną zgodą Rady Miasta.

Wartość nieruchomości w wysokości 372 450,00 zł ustalono w oparciu o operat szacunkowy z dnia 05.07.2021 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Izabellę Szechlicką. Wycena obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z prawami i ograniczeniami. Zaznaczyć należy, że rzeczoznawca majątkowy uznał, że znajdujące się na gruncie budynki, w tym budynek zabytkowy, nie przedstawiają jakiegokolwiek wartości.

Ze względu na katastrofalny stan techniczny zabytku oraz obowiązek przyszłego nabywcy do podjęcia pilnych prac mających na celu rewitalizację i ochronę zabytku wnosi się do Rady Miasta Szczecin o podwyższenie wysokości ustawowych bonifikat wynikających z art. 73 ust. 4 oraz art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) z wysokości 50% na 99%.

Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu, aniżeli przywołanych w treści uzasadnienia.