

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Szczecinie przy ul. Żubrów, stanowiącej własność Gminy Miasto Szczecin oraz udzielenie bonifikaty od ceny tej sprzedaży

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm. z 2020 r. poz. 1378, z 2021 r. poz. 1038) w związku z art. 2 ust. 11 załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta w Szczecinie 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 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 Szczecna 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 Szczecin z dnia 6 lutego 2006 r., Uchwała Nr XV/415/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007 r., Uchwała Nr XXXI/781/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r.), art. 68 ust. 1 pkt 8 oraz art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 r., ze zm. z 2019 r.: poz. 2020, z 2021 r.: poz. 11, poz. 234, poz. 815), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr 115/17 z obrębem 1017 o powierzchni 1 101 m², położonej w Szczecinie przy ul. Żubrów, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00149757/9, 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 w Szczecinie przy ul. Żubrów 1.

§ 2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95% 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

Zgodnie z art. 209a ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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, pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu Cywilnego.

Roszczenie przewidziane w wyżej cytowanym przepisie przysługuje właścicielom lokali w budynku położonym w Szczecinie przy ul. Żubrów 1 (roszczenie to zgłosili wszyscy właściciele lokali). Wynika z tego, że działka nr 82 z obrębu 1017, na której znajduje się ten budynek, została wydzielona po obrysie. Działka ta dopiero łącznie z działką nr 115/17 z obrębu 1017, spełniać będzie wymogi działki budowlanej, czyli takiej, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku i urządzeń położonych na tej działce.

Zgodnie z decyzją z dnia 10 września 2003 r. (znak: BGM/I/IF/7415/II/259/2003), ostateczną z dniem 25 września 2003 r., działka nr 115/17 wydzielona została z przeznaczeniem na dołączenie do sąsiedniej nieruchomości, tj. przy ul. Żubrów 1 (działka nr 82 z obrębu 1017).

Zbywając nieruchomość w omawianym trybie Prezydent Miasta Szczecin może za zgodą Rady Miasta Szczecin udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 95% od ceny netto sprzedaży.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia 16 grudnia 2020 r. cena nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 115/17 z obrębu 1017 wynosi 1 076 448 zł netto. Cena sprzedaży gruntu na rzecz właścicieli lokali, po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 95%, wynosić będzie około 27 234 zł netto (udział właścicieli lokali sprywatyzowanych w nieruchomości - 506/1000). W nieruchomości o adresie ul. Żubrów 1 sprzedanych jest 8 lokali na 21 ogółem.

Bonifikata w proponowanej wysokości ma stanowić zachętę do nabycia udziałów w przedmiotowej nieruchomości przez właścicieli lokali. Nabycie nieruchomości spowoduje uporządkowanie statusu podwórka, przylegającego do budynku wspólnoty. W konsekwencji nieruchomość wspólnoty zyska teren niezbędny do jej racjonalnego funkcjonowania, a jednocześnie miasto dokona zbycia terenu nieatrakcyjnego inwestycyjnie i nie będzie musiało nim zarządzać.

Nieruchomość, ze względu na swoją funkcję, jest obecnie wykorzystywana w następujący sposób:

- przez właścicieli lokali w budynku o adresie Żubrów 1 (na podstawie porozumienia zawartego z gminą oraz ustanowionej służebności przechodu i przejazdu);
- przez właścicieli nieruchomości zabudowanej garażami, oznaczonej numerem działki nr 14/15 (na podstawie ustanowionej służebności przechodu i przejazdu).

Ponadto przedmiotowa nieruchomość jest obciążona służebnością przesyłu na rzecz Szczecińskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

Zamiar przedmiotowego zbycia został pozytywnie zaopiniowany przez komórki organizacyjne Urzędu Miasta Szczecin, tj.: Wydział Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności, Wydział Inwestycji Miejskich, ówczesny Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, ówczesne Biuro Strategii i Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami, a także Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie oraz Radę Osiedla Drzetowo-Grabowo.

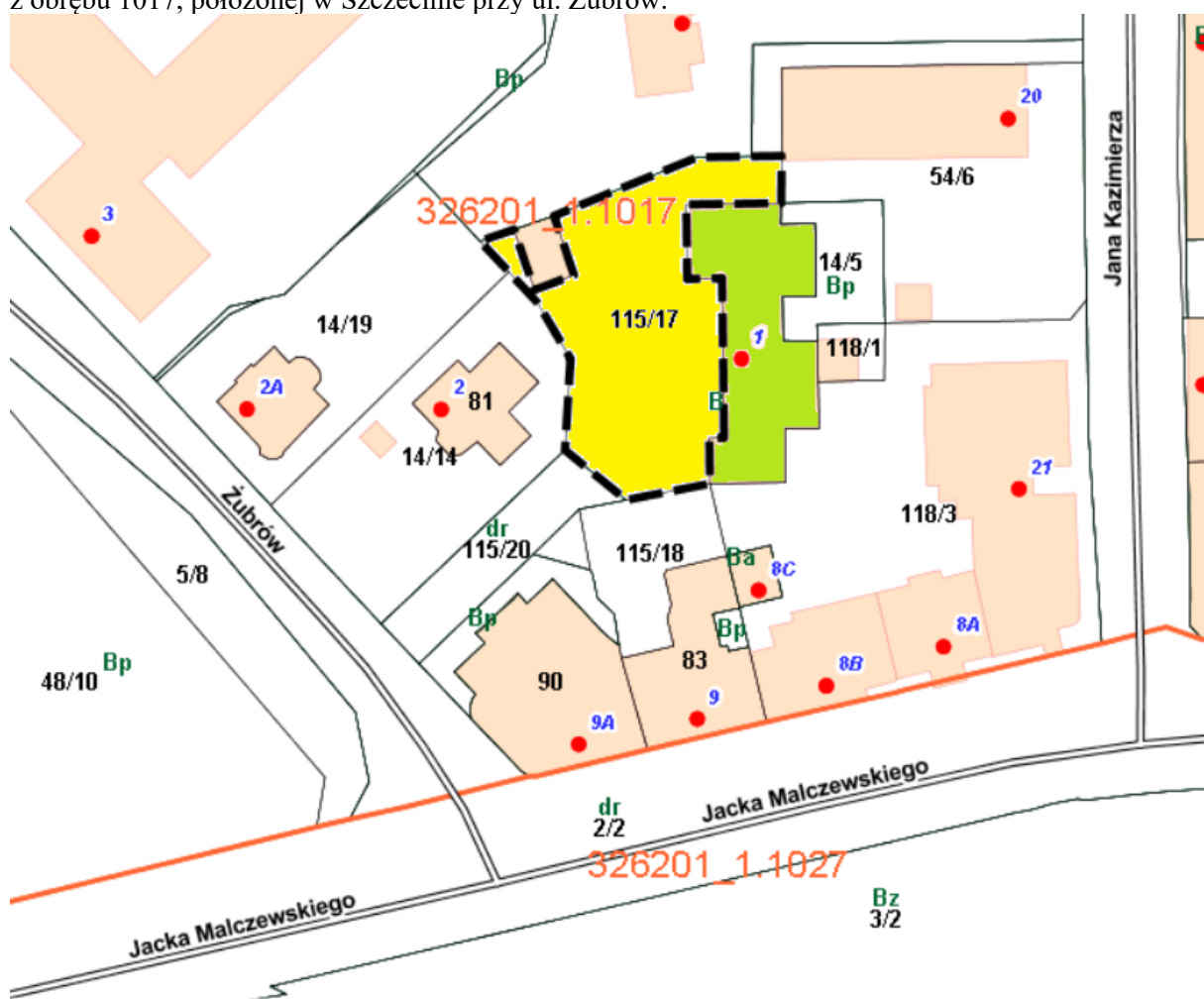
Docelowo powstanie jedna nieruchomość, stanowiąca działki nr 82 i 115/17 z obrębu 1017.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/742/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachod. z 2017 r. poz. 2313) w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Grabowo-Jana Kazimierza" w Szczecinie, działka nr 115/17 z obrębem 1017 leży w granicach terenu elementarnego S.D.3005.U.MW (przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa).

W procedowanej sprawie nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 209a ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), uniemożliwiające realizację wniosku.

Z uwagi na powyższe podjęcie proponowanej uchwały jest uzasadnione i nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.

Poniżej przedstawiona została mapa poglądowa nieruchomości, stanowiącej działkę nr 115/17 z obrębem 1017, położonej w Szczecinie przy ul. Żubrów.



Legenda

Działki:

- zbywana na rzecz właścicieli lokali w nieruchomości Żubrów 1
- Wspólnota Mieszkaniowa Żubrów 1