

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN**

z dnia 2011 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania
w użytkowanie wieczyste nieruchomości, położonej w Szczecinie, przy ul. Unisławy**

Na podstawie art. 73 ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.: z 2010 r.: Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323; z 2011 r.: Nr 64 poz. 341, Nr 115 poz. 673, Nr 130 poz. 762, Nr 106 poz. 622, Nr 135 poz. 789, Nr 129 poz. 732, Nr 187 poz. 1110); Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Szczecin na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Unisławy, stanowiącej działkę nr 11/23 o powierzchni 276 m² z obrębem 1020 Śródmieście, księga wieczysta nr 111302.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddana będzie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie 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. Unisławy 14.

3. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1, nie udziela się właścicielom lokali użytkowych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 209a ustawy z dnia 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 przepis art. 199 Kodeksu Cywilnego..

Roszczenie, przewidziane w cytowanym wyżej przepisie przysługuje właścicielom budynku położonego przy ulicy Unisławy 14. Wynika to z tego, że działka nr 120, na której ten budynek się znajduje wydzielona została po jego obrysie. Wskazana wyżej działka nr 120 dopiero wraz z działką nr 11/23, spełniać będą 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.

Zbываяc nieruchomość w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 95 % od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jej wysokość, odpowiada, co do zasady bonifikatom, o których mowa w uchwale Nr XVI/316/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin. Dodatkowe bonifikaty, udzielane zgodnie z cytowaną uchwałą stosowane są obecnie wyjątkowo. Przyjęto więc stawkę podstawową, wynoszącą 95%. Rozwiązanie to wydaje się najbardziej sprawiedliwym, gdyż zasady zbywania lokali razem z gruntem do nich przynależnym powinny być spójne z zasadami zbywania nieruchomości w oparciu o art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po nabyciu grunt ten będzie stanowić bowiem część składową, przynależną do danego lokalu.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia 21 września 2011 r. cena nieruchomości gruntowej wynosi 145200,00 zł. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania w wieczyste użytkowanie stanowi 15% ceny nieruchomości, tj. 21 780,00 zł, to po zastosowaniu bonifikaty wynosić będzie 479,16 zł. netto do udziałów jakie posiada wspólnota, tj. 440/1000.

Bonifikata w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez wspólnotę. Nabycie nieruchomości spowoduje z kolei uporządkowanie statusu terenu przyległego do budynku wspólnoty, w konsekwencji czego zyska ona teren niezbędny do jej racjonalnego funkcjonowania. Miasto nie będzie musiało administrować tą nieruchomością. Wpływy z tytułu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych, związanych z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także podatku od nieruchomości będą nieznaczące, jednakże Gmina w takich przypadkach nie powinna kierować się rachunkiem ekonomicznym, a przede wszystkim koniecznością uporządkowania stanów prawnych nieruchomości, które i tak, ze względu na swoją funkcję i położenie, mogą być wykorzystywane tylko przez wspólnoty mieszkaniowe. Po połączeniu działek nr 120, nr 11/23 w jedną księgę wieczystą sprzedaż lokali komunalnych w nieruchomości Unisławy 14 będzie kontynuowana wraz z udziałem już w dwóch wspomnianych działkach.

Teren obejmujący działkę nr 11/23, w obrębie nr 1020 – Śródmieście, wchodzi w skład obszarów objętych Uchwałą Nr XXVII/560/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.10.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ-Felczaka” w Szczecinie. Zgodnie z pismem z dnia 15 kwietnia 2010 r., znak: BPP/II/MM/1198/10 Biuro Planowania przestrzennego nie prowadzi prac projektowych z realizacją tego planu, jednakże Biuro nie wnosi uwag do zbycia w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.