

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.

**w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej zabudowanej nieruchomości gruntowej
położonej w Szczecinie przy ul. Bł. Królowej Jadwigi 27, 28**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Bł. Królowej Jadwigi 27, 28, stanowiącej działkę nr 24/29 o powierzchni 4786 m² z obrębem 1042, będącej własnością Gminy Miasto Szczecin, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00214689/8.

§ 2. Nieruchomość opisana w §1 może być sprzedana wyłącznie na rzecz dzierżawcy nieruchomości Szczecin International School Spółka z o.o.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Uzasadnienie

Gminna zabudowana nieruchomość gruntowa położona przy ul. Bł. Królowej Jadwigi 27, 28, stanowiąca działkę nr 24/29 o powierzchni 4786 m² z obrębem 1042, dzierżawiona jest przez Szczecin International School Spółka z o.o. (dalej: SIS sp. z o.o.) na podstawie umowy dzierżawy z dnia 29.08.2013r. zawartej na okres do dnia 29.08.2033r., z przeznaczeniem na cele oświatowe (działalność prowadzona na podstawie *Ustawy z dnia 07.09.1991r. o systemie oświaty* i *Ustawy z dnia 27.07.2005r. prawo o szkolnictwie wyższym*) oraz działalności towarzyszącej przewidzianej w przedmiocie działalności Spółki. Zabudowę działki stanowią budynki gminne po byłej szkole – VII Liceum Ogólnokształcącym im. Olimpijczyków Polskich w Szczecinie. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00214689/8.

Na nieruchomości prowadzona jest przez SIS sp. z o.o. działalność edukacyjna i wychowawcza w postaci ośmioletniej szkoły podstawowej, czteroletniego liceum ogólnokształcącego oraz przedszkola, jako placówki niepublicznej z oddziałami międzynarodowymi (z wiodącym językiem angielskim), która kształci młodzież w międzynarodowym programie IB (International Baccalaureate) na trzech poziomach (PYP, MYP oraz DP kończący się maturą międzynarodową). Obecnie do szkoły uczęszcza ponad 270 uczniów oraz prowadzone są dwie grupy przedszkolne. Dzieci i kształcąca się w placówce młodzież, są to dzieci m.in. pracowników jednostki Wielonarodowego Korpusu Północno-Wschodniego NATO w Szczecinie oraz prywatnych przedsiębiorców zagranicznych.

Zabudowę stanowią następujące budynki i budowle:

Budynki

Budynek szkoły z salą gimnastyczną, częściowo 2 i 3 kondygnacyjny, trzy klatki schodowe, całkowicie podpiwniczony, pow. użytkowa 2734,96 m² – rok budowy lata 60-te XX w., sukcesywnie modernizowany i remontowany w latach 2013-2024.

Budowle:

- boisko o nawierzchni ze sztucznej trawy z ogrodzeniem, pow. zabudowy 220 m² – wybudowane ze środków własnych dzierżawcy,
- plac zabaw o nawierzchni ze sztucznej trawy pow. zabudowy 1038 m² – wybudowany ze środków własnych dzierżawcy,
- drogi, chodniki, place manewrowe i parkingowe, z płyt ażurowych, kostki betonowej, chodniki, o łącznej powierzchni 1914 m² – wybudowane ze środków własnych dzierżawcy,
- ogrodzenie (stalowe, kamienne, płyty betonowe) z bramami wjazdowymi – wybudowane w części w 60-tych latach XX w. oraz ze środków własnych dzierżawcy,
- oświetlenie terenu i infrastruktura techniczna (E/WG/K) – wybudowane w części w 60-tych latach XX w. oraz ze środków własnych dzierżawcy.

Na dzierżawionym gruncie dzierżawca dokonał remontów i przebudowy istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku na przedszkole: wykonanie nowej elewacji, docieplenie ścian budynku, wymiana części pokrycia dachowego, okien, drzwi, posadzek, tynków oraz instalacji, utwardzenie terenu itd. Przebudowa istniejącego budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania zostały dokonane na podstawie Decyzji nr 1366/13 z dnia 26.09.2013r. oraz zgłoszeń robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę WUiAB-II.6743.372.2013.KC.

Zbadany stan faktyczny i prawny nieruchomości wykazał proporcje wykonanej przez dzierżawcę przebudowy w stosunku do zabudowy już istniejącej w chwili zawarcia umowy dzierżawy w 2013 roku oraz poczynione nakłady na przebudowę, remonty i modernizacje nieruchomości. Zakres analizy nakładów nie obejmuje robót zaliczanych na potrzeby bieżącej konserwacji budynku.

SIS Sp. z o.o. na zakupionej nieruchomości deklaruje kontynuację prowadzonej działalności, zamierzając w pełni wyremontować w latach 2026 – 2027 obecny budynek (m.in. dach, instalacje c.o.

i wod-kan), zamontować na dachu panele fotowoltaiczne oraz rozbudować istniejący budynek o dodatkowy obiekt o powierzchni użytkowej ok. 750 – 1.500 m². Planowana nowoczesna forma budynku, nawiązuje stylem do pobliskiego budynku uniwersyteckiego.

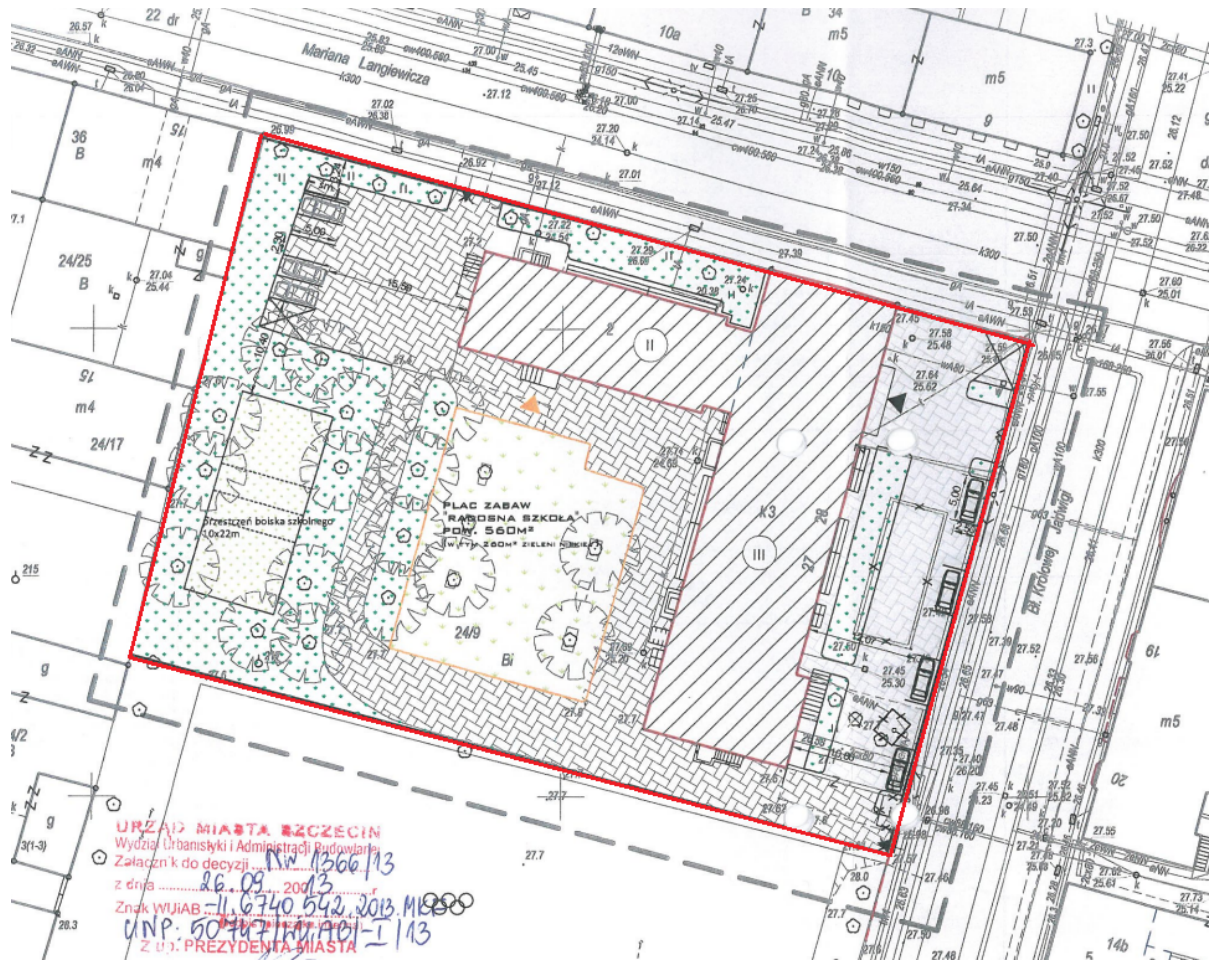
W związku z tym, że budynek został wyremontowany (zmodernizowany) zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę (rozbudowę, zmiana sposobu użytkowania), a dzierżawca dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, zbycie przedmiotowej nieruchomości możliwe jest w trybie *art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Przepis ten stosuje się, za zgodą Rady Miasta, gdy zbycie nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana. Wnioskodawca spełnia warunki wynikające z ww. przepisu. Udział procentowy wartości nakładów poniesionych przez dzierżawcę w wartości rynkowej zabudowy wynosi ok. 56 %.

Przedmiotowa działka znajduje się w granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „S17” uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Nr XV/480/99 z dnia 25.10.1999r w granicach terenu elementarnego oznaczonego na załączniku graficznym planu S.Z.03.MC o funkcji: usługi, mieszkalnictwo.

Sprzedając przedmiotową nieruchomość, zaliczając przy tym nakłady poniesione przez SIS sp. z o.o., intencją Gminy jest kontynuacja prowadzonej (teraz i w przyszłości) przez kadroczesnego właściciela tej nieruchomości działalności oświatowej. Mając powyższe na uwadze oraz wszczęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Śródmieście - Zachód” i prowadzone prace nad ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego, do BPPM złożony został wniosek o uwzględnienie w nowym planie miejscowym funkcji usługowej – edukacyjnej / oświatowej dla działki nr 24/29 z obrębu 1042 z wykluczeniem możliwości zabudowy mieszkaniowej.

Propozycja zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz SIS sp. z o.o. uzyskała akceptację Wydziału Oświaty oraz jednostek opiniodawczych (WAIb, BPPM, WIM, WZKiOL, WOŚr, WMiRSPN, ZDiTM, Rada Osiedla „Śródmieście - Zachód”).

Podjęcie uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).



Mapa poglądowa dz. nr 24/29 z zagospodarowaniem terenu