

**UCHWAŁA Nr  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia**

**w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Goleniowskiej 65**

Na podstawie art. 37 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz.651 ze zm. z 2010r. Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz.963, Nr 155 poz.1043, Nr 197 poz.1307, Nr 200 poz.1323); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Szczecinie przy ul. Goleniowskiej 65, stanowiącą działkę nr 39/13 o powierzchni 1127 m<sup>2</sup> z obrębem 4030 (Dąbie 30), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00200019/0.

§ 2. Nieruchomość opisana w §1 może być sprzedana wyłącznie na rzecz dzierżawcy gruntu Jerzego Matyni. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem usługowo-mieszkalnym wzniesionym nakładami własnymi dzierżawcy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

## UZASADNIENIE

Nieruchomość położoną przy ul. Goleniowskiej 65 stanowi działka nr 39/13 o pow. 1127 m<sup>2</sup> z obrębu ewidencyjnego 4030 (Dąbie 30). Dzierżawiona ona jest przez osobę fizyczną pana Jerzego Matynię.

Na dzierżawionym gruncie dzierżawca wybudował budynek użytkowo-mieszkalny (obiekt Videokawiarni z częścią mieszkalną) zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 12.04.1990r. nr UAN-I-N8381/50/90 nr zmienioną decyzjami:

- znak: NB-IV-7351/L/4596/233/93 z dnia 15.10.1993r.
- znak: WUiAiNB IN-LA/7351/201/96 z dnia 19.11.1996r.
- Nr 2049/2005 znak: WUiAB.I/HT/73531/579/05 z dnia 01.12.2005r.
- Nr 350/07 znak: WUiAB.I.HT/73531/44/07 z dnia 07.03.2007r.

Od dnia 22.03.1990r. uzyskał dzierżawę gruntu na pow. 1216 m<sup>2</sup> pod budowę Videokawiarni. Umowa dzierżawy gruntu była systematycznie przedłużana.

Dnia 27.12.2005r. została zawarta umowa na pow. 2074m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod istniejący obiekt użytkowo - mieszkalny. Umowa zawarta została na okres 10 lat tj. od **01.01.2005r. do 31.10.2015r.** W dniu 17.06.2008r. Aneks do umowy dzierżawy została zmieniona powierzchnia dzierżawionego gruntu, która obecnie wynosi 1127 m<sup>2</sup>. Aktualnie dzierżawca prowadzi prace wykończeniowe obiektu Videokawiarni.

Na przedmiotowy teren z dniem 31.12.2003r. wygał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego. W ówczesnym planie ww. nieruchomość znajdowała się w granicach terenu elementarnego o symbolu D.D.18.MJ o funkcji dominującej mieszkalnictwo. Funkcja budynku mieszkalno-usługowego nie pozostawała w sprzeczności z planem.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina przedmiotowa działka znajduje się w jednostce planistycznej D.D.15 o funkcji dominującej na tym terenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności. Studium nie wskazuje przedmiotowego terenu jako objętego obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

Przyszły plan, którego opracowanie przewiduje się po 2011 roku, przejmie rozwiązania uchwalone w obecnie obowiązującym Studium i będzie zgodny z jego dyspozycjami.

Biuro Planowania Przestrzennego nie widzi przeciwwskazań do zbycia działki 39/13, przed uchwaleniem planu miejscowego dla przedmiotowego terenu.

W związku tym, że budynek usługowo - mieszkalny został wybudowany zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę, a dzierżawca dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, zbycie przedmiotowej nieruchomości możliwe jest w trybie art.37 ust.3 ustawy z dnia 21 kwietnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stosuje się, za zgodą Rady Miasta, gdy „sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę”.

Wnioskodawca spełnia warunki wynikające z ww. przepisu.

Przeprowadzona analiza opłacalności zbycia dzierżawionej na cele użytkowo- mieszkaniowe nieruchomości, pozwala na jej sprzedaż na poziomie nie niższym niż wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wartość gruntu na dzień 17.03.2011r. wynosi – **237 008,00 zł**

Za dzierżawę terenu obecnie dzierżawca płaci czynsz miesięczny – 239,14 zł

30-letni zdyskontowany czynsz wyniesie – **67 204,21**

