

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, położonych w Szczecinie, przy ul. Papieża Jana Pawła II

Na podstawie art. 73 ust. 3, art. 68 ust.1 pkt 8, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm. z 2004 r. Nr 281 poz. 2782; z 2005 r. Nr 130 poz. 1087, Nr 169 poz. 1420, Nr175 poz. 1459; z 2006 r. Nr 64 poz. 456, Nr 104 poz. 708, Nr 220 poz. 1600; z 2007r., Nr 173 poz.1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369); **Rada Miasta Szczecina 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 gruntowych niezabudowanych, położonych w Szczecinie przy ul. Papieża Jana Pawła II, stanowiących działkę nr 2/19 w obrębie 1025 (Śródmieście 25) o powierzchni 321 m², dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00187101/4 i działkę nr 2/49 w obrębie 1025 (Śródmieście 25) o powierzchni 158 m², dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00188048/1

2. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2 oddawane są w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) na rzecz właścicieli lokali, znajdujących się w budynku, położonym w Szczecinie, przy ul. Papieża Jana Pawła II 32.

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 przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

Roszczenie, przewidziane w cytowanym wyżej przepisie przysługuje właścicielom budynku położonego przy ul. Papieża Jana Pawła II 32. Wynika to z tego, że działka 142, na której ten budynek się znajduje wydzielona została po jego obrysie. Działka ta dopiero wraz z działkami nr 2/19 - stanowiącą podwórze, i 2/49 - stanowiącą tzw. „przedogródek” 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.

Zbywając 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 Szczecina 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 grunty te będą stanowiły bowiem część składową, przynależną do danego lokalu.

W budynku posadowionym na działce nr 142 – przy ul. Papieża Jana Pawła II – znajduje się 1 lokal użytkowy, którego ujawnienie w księdze wieczystej i ewidencji gruntów i budynków nastąpi przed zawarciem umowy zbycia gruntu.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia z 23 listopada 2010 r., cena nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Papieża Jana Pawła II – stanowiących działki nr 2/19 - wynosi 202.900,00 zł i nr 2/49 wynosi 99.870,00 zł, co łącznie daje wartość 302.770,00 zł. netto. W związku z tym, pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości, to po zastosowaniu bonifikaty wynosić będzie 1.898,37 zł. netto do udziałów jakie posiada wspólnota, tj. 836/1000.

Bonifikata w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez wspólnoty. Nabycie nieruchomości spowoduje z kolei uporządkowanie statusu podwórek i przez nabycie tzw. „przedogródków” zapewni właścicielom lokali dostęp do drogi publicznej. Wpływy z tytułu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych, związanych z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także podatku od nieruchomości będą nieznaczne,

jednakże Gmina nie powinna w takich wypadkach kierować się rachunkiem ekonomicznym, a przede wszystkim koniecznością uporządkowania stanów prawnych nieruchomości, które i tak, ze względu na swoją funkcję (podwórka, przedogródki) mogą być wykorzystywane tylko przez wspólnoty mieszkaniowe, a w konsekwencji nie mogą być wykorzystane w inny sposób niż uzasadniający udzielenie bonifikaty, określony w art. 68 ust.1 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zbycie nieruchomości lub wykorzystanie jej przez wspólnoty na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat spowoduje żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty przez Gminę o czym stanowi ust. 2 cytowanego wyżej artykułu.

Dla terenu obejmującego działki nr 2/49 i 2/19 w obrębie 1025 istnieje plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Centrum-Plac Odrodzenia”, zatwierdzony przez Radę Miasta Szczecin uchwałą XXIII/596/08. Działki 2/49 i 2/19 znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem S.C.2002.MC. z przeznaczeniem pod śródmiejską wielofunkcyjną zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową. Zgodnie z opinią

Wydziału Urbanistyki i Architektury Budowlanej (WUiAB/II/MK/7327/15/10 z 29-01-2010 r.) dopuszcza się przywrócenie historycznego podziału na działki budowlane poprzez łączenie działek geodezyjnych o ile służy ono korekcie granic lub umożliwia przyłączenie do sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości wydzielonej po obrysie budynku. W konsekwencji decyzja o ewentualnym zbyciu działek jest słuszna.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.