

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, położonej w Szczecinie, przy ul. Stanisława Brzozowskiego

Na podstawie art. 73 ust. 3, art. 68 ust.1 pkt 8, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 ze zm.); **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 gruntowej niezabudowanej, położonej w Szczecinie przy ul. Stanisława Brzozowskiego, stanowiącej działki: nr 9/3 o powierzchni 337 m² i nr 9/4 o powierzchni 89 m² z obrębu 2066, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00147084/6
2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddawana jest 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. Stanisława Brzozowskiego 20.
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.

U z a s a d n i e n i e

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. Stanisława Brzozowskiego 20. Wynika to z tego, że działka nr 81, na której ten budynek się znajduje wydzielona została po jego obrysie. Działka ta dopiero wraz z działkami nr 9/3 - stanowiącą podwórze, oraz działką nr 9/4 - stanowiącą tzw. „przedogródek”, 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 budynków 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 grunt ten będzie stanowić bowiem część składową, przynależną do danego lokalu.

W budynku mieszkalnym, posadowionym na działce nr 81 brak jest lokali użytkowych. W związku z tym nie będzie tu rozpatrywana kwestia związana z udzieleniem bonifikaty dla lokali użytkowych.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia z 23 listopada 2010 r., cena nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 9/3 i 9/4 wynosi 207.800,00 zł. netto. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości, to po zastosowaniu bonifikaty wynosić będzie ona 1.558,50 zł. netto. Bonifikata w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez wspólnotę. Nabycie nieruchomości spowoduje z kolei uporządkowanie statusu podwórka i przez nabycie tzw. „przedogródka” 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.

Dla terenu obejmującego działki nr 9/3 i 9/4 w obrębie 2066 brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże, zgodnie z decyzją zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości znak: BGM/I/HT/7415/II/313/2002 z dnia 04 grudnia 2002 r. działki 9/3 i 9/4 w obrębie 2066 zostały wydzielone w celu realizacji roszczeń właścicieli lokali z nieruchomości budynkowej o adresie Stanisława Brzozowskiego 20. Zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, zgodnie z opinią Biura Planowania Przestrzennego Miasta (BPPM-II/PD/264/2010 z 04-01-2008 r.) przewidują w ustaleniach funkcjonalnych dla tego terenu elementarnego zabudowę mieszkaniową – wielorodzinną niskiej intensywności. Z uwagi na to, że działki nr 9/3 i 9/4 są funkcjonalnie związane z nieruchomością, stanowiącą działkę nr 81 z obr. 2066, decyzja o ewentualnym zbyciu działek jest słuszna.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.