

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 2011 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty, naliczanej z tytułu sprzedaży nieruchomości,
położonych w Szczecinie, przy ul. Gabriela Narutowicza**

Na podstawie art. 68 ust.1 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, Dz.U. z 2010 r. Nr 106 poz. 675, Dz.U. z 2010 r. Nr 143 poz. 963, Dz.U. z 2010 r. Nr 155 poz. 1043, Dz.U. z 2010 r. Nr 197 poz. 1307, Dz.U. z 2010 r. Nr 200 poz. 1323, Dz.U. z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Dz.U. z 2011 r. Nr 115 poz. 673, Dz.U. z 2011 r. Nr 130 poz. 762, Dz.U. z 2011 r. Nr 106 poz. 622, Dz.U. z 2011 r. Nr 135 poz. 789, Dz.U. z 2011 r. Nr 129 poz. 732, Dz.U. z 2011 r. 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 ceny netto sprzedaży nieruchomości gruntowych, położonych w Szczecinie przy ul. Gabriela Narutowicza stanowiących działki: nr 24/26 o powierzchni 8 m² z obrębu 1042 (Śródmieście 42), dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00180330/9, nr 24/6 o powierzchni 15 m² z obrębu 1042 (Śródmieście 42), dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00153988/8 oraz nr 24/28 o powierzchni 221 m² z obrębu 1042 (Śródmieście 42), dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00180335/4.

2. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1 sprzedawane są 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. Gabriela Narutowicza 16a.

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. Gabriela Narutowicza, wynika to z tego, że działka nr 24/4, na której ten budynek się znajduje, wydzielona została po jego obrysie. Wskazana wyżej działka dopiero wraz z działkami nr 24/26, 24/6, oddzielającymi budynek od drogi publicznej, i działką nr 24/28 - stanowiącą podwórze, będącymi przedmiotem niniejszej uchwały, 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 budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Działka nr 24/4 na podstawie umowy sprzedaży Rep A nr 3661/2006 z dnia 20 czerwca 2006 roku, sporządzonej w oparciu o art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stała się własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Pogodno” w Szczecinie, W chwili obecnej wyodrębniono trzy lokale mieszkalne. Po wyodrębnieniu wszystkich lokali mieszkalnych powstanie wspólnota mieszkaniowa przy ul. Gabriela Narutowicza 16a, nieposiadająca gruntu do racjonalnego korzystania ze swojej nieruchomości. Działki nr 24/26, 24/6 i 24/28 wraz z działką nr 24/4 mają stanowić nieruchomość objętą jedną księgą wieczystą, zasadna jest zatem sprzedaż działek nr 24/26, 24/6 i 24/28 na własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Pogodno” i właścicielom lokali położonych w budynku przy ul. Gabriela Narutowicza 16a.

Zbываяc nieruchomości w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 95% od ceny sprzedaży. 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%.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia z 02 sierpnia 2011 r., cena nieruchomości gruntowych stanowiącej działki nr 24/26, 24/6 i 24/28 wynosi 130.400,00 zł. netto. W związku z tym, cena sprzedaży gruntu, na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych i SM „Pogodno” po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 95% wynosić będzie 6.520,00 zł netto. Bonifikata w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez właścicieli lokali. Nabycie nieruchomości spowoduje uporządkowanie statusu podwórka, przylegającego do budynku wspólnoty, a poprzez sprzedaż działek (o niewielkich powierzchniach) od frontu umożliwi jej dostęp do drogi publicznej w pełnym zakresie, w konsekwencji czego nieruchomość wspólnoty zyska teren niezbędny do jej racjonalnego funkcjonowania, a jednocześnie miasto zbędzie tereny nieatrakcyjne inwestycyjnie, nie będzie musiało administrować tymi nieruchomościami. Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są na terenie zabudowanym domami mieszkalnymi wielorodzinnymi, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej. Nieruchomości te, ze względu na swoją funkcję mogą być wykorzystywane tylko przez właścicieli lokali w budynku przy ul. Gabriela Narutowicza 16a.

Dla terenu obejmującego działki nr 24/26, 24/6 i 24/28 w obrębie 1042 istnieje plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Śródmieście-Zachód”, zatwierdzony przez Radę Miasta Szczecin uchwałą XV/480/99 w dniu 25 października 1999. Przedmiotowe działki znajdują się na terenie elementarnym oznaczonym symbolem S.Z.203.MC. z przeznaczeniem pod śródmiejską wielofunkcyjną zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z opinią Wydziału Urbanistyki i Architektury Budowlanej (WUiAB/II/DK/7327/452/10 z 17-08-2010 r.) na tym terenie istnieje zakaz parcelacji nieruchomości jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

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