

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty, naliczanej od ceny sprzedaży nieruchomości, położonej w Szczecinie, przy ul. Grzywińskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 oraz art. 68 ust.1 pkt 8, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz.651 ze zm.: z 2010 r. Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323; z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 106 poz. 622, Nr 115 poz. 673, Nr 129 poz. 732, Nr 130 poz. 762, Nr 135 poz. 789, Nr 163 poz. 981, Nr 187 poz. 1110, Nr 224 poz. 1337; z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429, 1529; z 2013 r.poz. 829, poz. 1238; z 2014 r. poz 40); Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od ceny netto sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie w rejonie ul. Grzywińskiej, stanowiącej działkę nr 3/5 o powierzchni 655 m² z obrębem 3101 (Nad Odrą 101), dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00189375/9

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 sprzedawana jest w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na rzecz właściciela lokalu nr 9, znajdującego się w budynku, położonym w Szczecinie, przy ul. Grzywińskiej 17.

§ 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 współwłaścicielowi budynku położonego przy ul. Grzywińskiej 17. Wynika to z tego, że działka 17, na której ten budynek się znajduje wydzielona została po jego obrysie. Działka ta dopiero wraz z działką nr 3/5 - stanowiącą podwórze 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. Dla pełnego spełnienia powyższej definicji, na rzecz obu nieruchomości, konieczne jest ustanowienie służebności polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość Gminy Miasto Szczecin – działkę nr 3/4, która przylega do obu nieruchomości, zaś w przyszłym planie zagospodarowania przestrzennego miasta wg koncepcji Biura Planowania Przestrzennego Miasta, wskazanej na etapie dokonywania podziału terenu, w celu wydzielenia działki dla budynku przy ul. Grzywińskiej 17, przeznaczona jest ona pod ulicę dojazdową, ciąg pieszo-jezdny, ciąg pieszo-rowerowy. Z uwagi na to, że budynek położony na działce nr 17 nie posiada prześwitu, umożliwiającego przejazd. Ustanowienie służebności w tym przypadku jest zasadne.

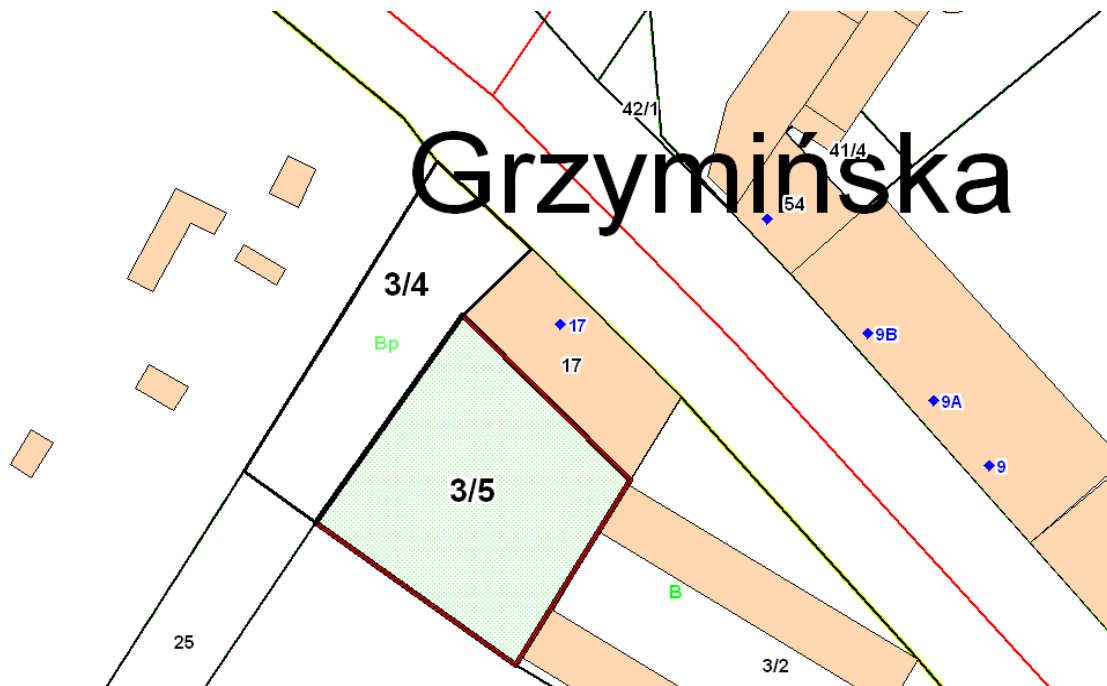
Zbywając nieruchomość w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 95% od ceny sprzedaży.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia z 11 października 2013 r., cena nieruchomości gruntowej stanowiącą działkę nr 3/5 wynosi kwotę 185.492,00 zł. netto. Cena sprzedaży gruntu, na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 95% wynosić będzie 704,86 zł netto do udziału jaki posiada właściciel lokalu, tj. 76/1000. Bonifikata, w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez właściciela lokalu. Nabycie nieruchomości spowoduje uporządkowanie statusu podwórka, przylegającego do budynku. W konsekwencji nieruchomość wspólna zyska teren niezbędny do jej racjonalnego funkcjonowania, Nieruchomość ta, ze względu na swoją funkcję może być wykorzystywana przez właściciela lokalu oraz przez najemców lokali komunalnych pozostających w zasobie docelowo czynszowym Gminy, znajdujących się w budynku przy Grzywińskiej 17.

Na obszarze obejmującym działkę nr 3/5 w obrębie 3101 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta. Obszar ten wchodzi w skład terenów objętych Uchwałą Nr XXIX/841/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn „Żelechowa-Grzywińska”. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, w wydanej opinii znak BPPM-III/IŁ/3387/13 z dnia 20 grudnia 2013 r., stwierdziło, że procedura tego planu jest na etapie po ogłoszeniu Gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu tego terenu.

Przewiduje się przekazanie go do Rady Miasta w 2015 r. W chwili obecnej nie ma koncepcji planu. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Nr XVI/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) działka nr 3/5 w obr. 3101 znajdują się w obszarze wskazanym do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności.

Poniżej mapa pogładowa nieruchomości, stanowiącej działkę nr 3/5 w obrębie 3101, położonej przy ul. Grzywińskiej w Szczecinie.



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