

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

Projekt uchwały Nr 149/16
Data rej. w BRM 13.06.2016.
Data skład. do Komisji 15.06.2016.
Spodziewany termin sesji
lipiec 2016r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty, naliczanej od ceny sprzedaży nieruchomości, położonych w Szczecinie, przy ul. 5 Lipca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. 2016.446) oraz art. 68 ust.1 pkt 8, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U.2015.1774, Dz.U. 2015.1777, Dz.U.2016.65) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od ceny netto sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych w Szczecinie w rejonie ul. 5 Lipca, stanowiących działki: nr 12/105 o powierzchni 191 m² z obrębku 2148 (Pogodno 148), dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00212957/4 oraz nr 12/34 o powierzchni 60 m² z obrębku 2148 (Pogodno 148), dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00188644/9.

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. 5 Lipca .

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU

GLÓWNY SPECJALISTA

Lucyna Wójcik

Małgorzata Waszak
KIEROWNIK REPERTU
Przemysław Taraciński

ZASTĘPCA PREZIDENTA MIASTA

Grzegorz Miron

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. 5 Lipca . Wynika to z tego, że działka 125, na której ten budynek się znajduje wydzielona została po jego obrysie. Działka ta dopiero wraz z działkami nr 12/105 i 12/34 stanowiącymi 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.

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

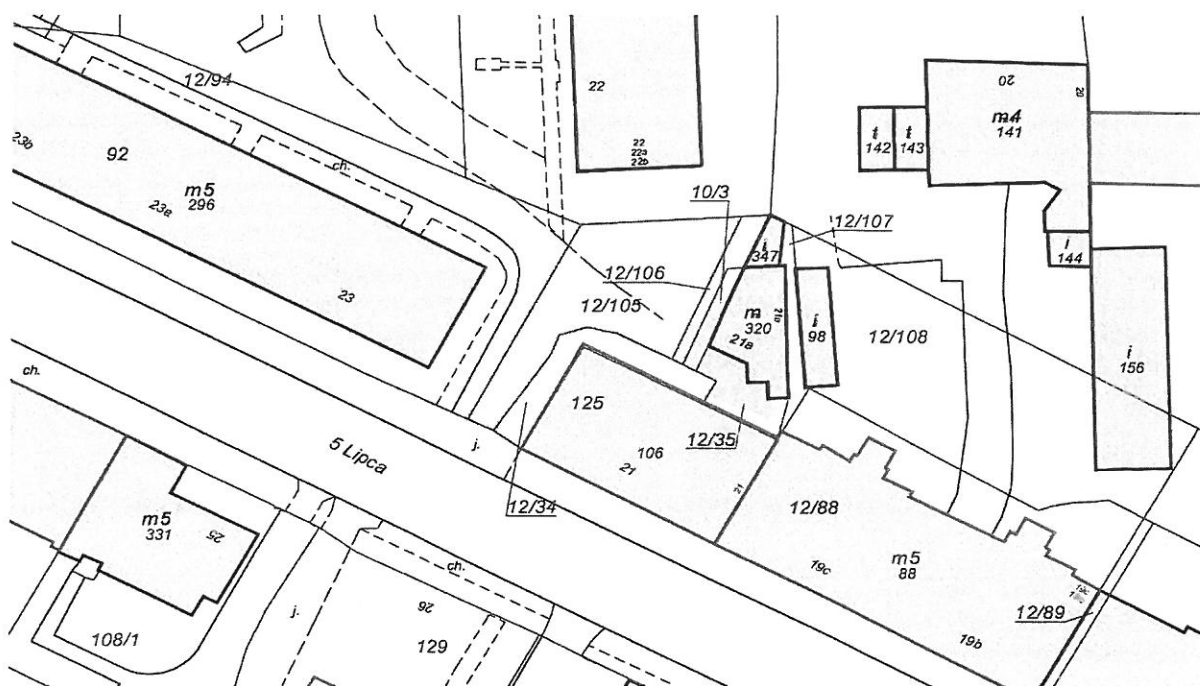
W oparciu o operaty szacunkowe z dnia z 20 lipca 2015 r., cena nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr 12/105 i 12/34 wynosi łącznie kwotę 141.940,00 zł. netto. Cena sprzedaży gruntu, na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 95% wynosić będzie 3.974,25 zł netto do udziałów jakie posiada wspólnota, tj. 560/1000. Bonifikata, w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez właścicieli lokali. Nabycie nieruchomości spowoduje uporządkowanie statusu podwórka, przylegającego do budynku wspólnoty. W konsekwencji nieruchomość wspólnoty zyska teren niezbędny do jej racjonalnego funkcjonowania, a jednocześnie miasto zbędzie tereny nieatrakcyjne inwestycyjnie, i nie będzie musiało administrować tymi nieruchomościami. Nieruchomości te, ze względu na swoją funkcję mogą być wykorzystywane przez właścicieli lokali w budynku przy 5 Lipca , przy czym działka nr 12/105 w obr. 2148, stanowiąc niewielką część drogi dojazdowej jest wykorzystywana także przez użytkowników wieczystych/właścicieli sąsiednich nieruchomości. Działka nr 12/105 jest obciążona służebnościami na rzecz właścicieli nieruchomości - działek nr 12/35, 10/3, 12/106 i 12/107 oraz użytkowników wieczystych nieruchomości - działki nr 10/2 - właścicieli garaży. Wspólnoty mieszkaniowe przy ul. 5 Lipca i 5 Lipca wniosły protest do Komisji Budownictwa i Mieszkalnictwa, przeciwko zbyciu przedmiotowego gruntu, bowiem obawiały się utraty dostępu do drogi publicznej dla swoich nieruchomości. Na polecenie Komisji próbowano rozwiązać tę kwestię na rozmaite sposoby; poprzez ustanowienie odpłatnej służebności przed zbyciem gruntu, rozłożenie płatności na raty z Gminą Miasto Szczecin, zawarcie warunkowej notarialnej umowy ustanowienia służebności gruntowej przechodu i przejazdu, w której wspólnota przy ul. 5 Lipca zobowiąże się do ustanowienia na uzgodnionych warunkach służebności z chwilą, w której stanie się właścicielem gruntu, zawarcie porozumienia z przyszłym nabywcą gruntu o ustanowieniu służebności za wynagrodzeniem 1 zł na zasadach obustronnie uzgodnionych. Wielokrotna korespondencja z zarządcą wspólnot o jednoznaczne stanowisko, umożliwiające kontynuację procedury przygotowywania do zbycia gruntu wspólnocie przy ul. 5 Lipca nie przyniosła jakiegokolwiek rozwiązania. Wobec braku możliwości rozwiązania tej kwestii, zwrócono się do Komisji Budownictwa i Mieszkalnictwa RM o akceptację zbycia gruntu wspólnocie mieszkaniowej przy ul. 5 Lipca . Na posiedzeniu w dniu 18 czerwca 2015 r. Komisja

Budownictwa i Mieszkalnictwa, podjęła decyzję o kontynuacji realizacji wniosku wspólnoty mieszkaniowej o zbycie gruntu, co potwierdza zapis pkt 4 protokołu Nr 0063-4/21/15 z posiedzenia tej Komisji. W umowie sprzedaży nieruchomości - działek nr 12/105 i 12/34 zostanie zabezpieczony, w drodze odpowiednich służebności, dostęp do drogi publicznej na rzecz nieruchomości gminnych działek nr 12/96, nr 140 oraz nr 12/94 w obrębie ewidencyjnym 2148. Wspólnoty mieszkaniowe przy ul. 5 Lipca i 5 Lipca mają zawarte porozumienia od 2011 r. na korzystanie z tych nieruchomości, zatem będą one miały pośredni dostęp również do swoich nieruchomości.

Wspólnota mieszkaniowa przy ul. 5 Lipca ma również uregulowane prawo korzystania z nieruchomości- działki nr 12/105 i 12/34, na mocy porozumienia zawartego z Gminą Miasto Szczecin w dniu 12 października 2007 roku, zbycie gruntu właścicielom lokali ureguje więc ostatecznie zasady korzystania z nieruchomości.

Zgodnie z Uchwałą Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście - zmiana S.18, działki nr 12/105 i 12/34 w obrębie 2148 znajdują się w granicach terenu elementarnego S.T.03.MC o ustaleniach funkcjonalnych: funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo, usługi (S.T.03.MC.5.1.).

Poniżej mapa poglądowa nieruchomości, stanowiących działki nr 12/105 i 12/34 w obrębie 2148, położonych przy ul. 5 Lipca w Szczecinie.



Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
Lucyna Moryl Przemysław Taraciński Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU
Id: D095E721-A6FB-4A00-A64C-D87E22440CC9. Uchwalony Małgorzata Waszak
Strona 2