

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2020 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od cen netto nieruchomości gruntowych sprzedawanych w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 713) i art. 68 ust. 1 pkt 10, art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 65, zm. poz. 284, poz. 782, poz. 471) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 90% od cen netto sprzedaży nieruchomości gruntowych wymienionych w załączniku do niniejszej uchwały, przeznaczonych na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2020 r.

Lp.	Dane dotyczące gminnych nieruchomości położonych w rejonie ulicy Dzierżonia	Dane dotyczące nieruchomości, której warunki zagospodarowania są poprawiane	Cena gminnej nieruchomości w zł	Wysokość bonifikaty w %	Kwota bonifikaty w zł
1	2	3	4	5	6
1.	dz. nr 38/24 obręb 3076 o pow. 83 m ²	Dzierżonia 21 dz. nr 45/1 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 36.100,00	90	32.490,00
2.	dz. nr 38/64 obręb 3076 o pow. 26 m ²				
3.	dz. nr 38/10 obręb 3076 o pow. 100 m ²	Dzierżonia 34 dz. nr 60/1 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 36.500,00	90	32.850,00
4.	dz. nr 38/51 obręb 3076 o pow. 10 m ²				

Uzasadnienie

Przedkładany projekt uchwały, stanowi realizację zapisów art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zmianami) w brzmieniu: "jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, Prezydent Miasta, na podstawie uchwały Rady Miasta, może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości". Jest on również konsekwencją podjętej Uchwały Nr XI/393/19 Rady miasta Szczecin z dnia 22 października 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od cen netto nieruchomości gruntowych sprzedawanych w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Zgodnie z przywołaną Uchwałą właściciele 20 nieruchomości (wymienionych w Załączniku Nr 2 do Uchwały) zlokalizowanych na ulicy Dzierżonia, otrzymali zgodę na kupno przyległych działek gminnych z bonifikatą w wysokości 90% od ustalonej ceny netto działki. W dniu uchwalenia przedmiotowej Uchwały nie wszyscy właściciele nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Dzierżonia w Szczecinie mogli skorzystać z bonifikaty. Powodem był zamiar sprzedaży przez niektórych dotychczasowych właścicieli swoich nieruchomości przy ul. Dzierżonia, bądź nieprzeprowadzone postępowania spadkowe po zmarłych współwłaścicielach nieruchomości.

Po przeprowadzeniu postępowania spadkowego właścicielka nieruchomości o adresie Dzierżonia 34 oraz nowy właściciel nieruchomości o adresie Dzierżonia 21, wyrazili zainteresowanie nabyciem przyległych działek gminnych. Podobnie jak właściciele nieruchomości położonych przy ul. Dzierżonia 1, 3, 5, 7, 9, 10-12, 11, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 36, 40, 42, 46, 48, 63, 65, 67, 69, 71 oraz Księżycowej 16 złożyli oświadczenie, że wykorzystują swoje nieruchomości wyłącznie na cele mieszkaniowe. Pozostali mieszkańcy nie złożyli, bądź nie są zainteresowani wykupem wydzielonych działek. Zabezpieczeniem zwrotu bonifikaty, a także zapłaty związanych z tym kosztów i należności ubocznych, w przypadku gdy nabywca nieruchomości zbędzie ją lub wykorzysta na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości od Gminy Miasto Szczecin, będzie ustanowienie na nieruchomości nabywcy hipoteki oraz poddanie się przez nabywcę egzekucji.

Ustalone ceny netto kształtują się na poziomie wartości określonych w operacie szacunkowym.

Na podstawie dokonanej przez Biuro Geodety Miasta analizy dokumentacji geodezyjnej nieruchomości położonych w części ulicy Dzierżonia, w tym Dzierżonia 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 63, 65, 67, 69 wykazano, że w roku 1972 wykonane zostały prace geodezyjne, które polegały na podziale nieruchomości w ten sposób, że zostały wydzielone pasy gruntu o szerokości 5 metrów przed frontem zabudowań mieszkalnych ulicy Dzierżonia, na poszerzenie działki drogowej oraz wydzielone zostały pasy gruntu również o szerokości 5 metrów na zapleczu tych posesji. Granice wówczas ustalone, swoim kształtem, a także powierzchnią nieruchomości obliczoną ze współrzędnych, były bardzo zbliżone do kształtu i powierzchni parceli z katastru poniemieckiego i według takich oznaczeń nieruchomości były zbyt w latach 60-tych ubiegłego wieku w użytkowanie wieczyste. Granice zaś określano prawdopodobnie po istniejących ogrodzeniach, a więc tak jak faktycznie na ówczesny czas były użytkowane. Po stabilizacji granic wydano decyzję w dniu 19 sierpnia 1975 r. o zmianie warunków użytkowania wieczystego. Następnie doszło do zawarcia aktu notarialnego, na podstawie którego stwierdzono, że obszar oddany w użytkowanie wieczyste aktem w latach sześćdziesiątych wskutek stabilizacji granic zwiększył się. Przeprowadzona analiza prawna wykazała, że: dokonana została zatem czynność prawna zmieniająca treść użytkowania wieczystego. Ponadto w treści aktu nie było jednak wzmianki, że nieruchomość zwiększyła się i obejmuje częściowo inny obszar, niż pierwotnie oddany w użytkowanie wieczyste. Jeśli więc nie doszło wprost do zmiany treści prawa użytkowania wieczystego w ten sposób, że po stabilizacji granic obejmowałoby ono działki w nowym kształcie, to użytkowaniem wieczystym obciążane są nieruchomości stanowiące działki w takim kształcie, w jakim istniały w chwili zawarcia pierwotnej umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste. Przedstawiona sytuacja dotyczy przede wszystkim posesji o adresach Dzierżonia od numeru 17 do 31 (numery nieparzyste) oraz od numeru 18 do 48 (numery parzyste), a także od

numeru 55 do 75 (numery nieparzyste). Wydzielony w latach siedemdziesiątych pas gruntu od frontu zabudowań mieszkalnych posiadał użytek drogowy. Obecnie istnieje więc konieczność regulacji stanu faktycznego, gdyż wydzielone działki stanowią niezmiennie od lat 60 ubiegłego stulecia, przydomowe przedogródki. Podczas negocjacji przeprowadzonych z pełnomocnikiem mieszkańców ul. Dzierżonia przeanalizowane zostały różne warianty rozwiązania zaistniałej sytuacji. Mieszkańcy w zamian za odstąpienie od złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia wniesili o sprzedaż działek przed frontem swoich posesji z udzieleniem wyższej bonifikaty, aniżeli wynika to z przyjętych zasad. Rozwiązanie to wydaje się optymalne, gdyż koszty jakie mogłaby ponieść Gmina Miasto Szczecin w przypadku realizacji roszczeń części mieszkańców ulicy Dzierżonia przy stwierdzeniu zasiedzenia (wówczas nastąpiłby zwrot gruntów o łącznej wartości 72 600,00 zł - kwota wynika z sumy cen gminnych nieruchomości wymienionych w załączniku do niniejszej uchwały, w kolumnie 4, do których należałoby dodać także koszty sądowe) byłyby znacznie większe, niż sprzedaż tych gruntów z udzieleniem bonifikaty w wysokości 90% od ich ceny netto (dochód netto Gminy przy sprzedaży gruntów wymienionych w załączniku do niniejszej uchwały - różnica pomiędzy kolumną 4 i 6 - wyniesie 7 260,00 zł).

Zbycie nieruchomości zostało pozytywnie zaopiniowane przez Komisję ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa.

Pozostałe Komisje Stałe Rady Miasta nie wypowiedziały się w tej sprawie. Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.

