

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych, naliczanych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie, przy ul. Bolesława Śmiałego 18

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 Nr 157 poz. 1241; z 2010 r.: Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230; z 2011r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887; z 2012 r. poz. 567) art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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 2011r. Nr 64 poz. 341, Nr 115 poz. 673, Nr 130 poz. 762, Nr 106 poz. 622, Nr 135 poz. 789, Nr 129 poz. 732, Nr 187 poz. 1110, Nr 163 poz. 981, Nr 224 poz. 1337; z 2012r. poz. 908) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Szczecin na udzielenie bonifikaty w wysokości 77 % od opłat rocznych, naliczanych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Bolesława Śmiałego 18, która w wyniku przyłączenia nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 20/18 obręb 2157 o powierzchni 39 m², dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00195464/5, do księgi wieczystej nr SZ1S/00065023/2 prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 84 obręb 2157 o powierzchni 327 m² przy ul. Bolesława Śmiałego 18, będzie obejmować łącznie działki ewidencyjne nr 84 oraz nr 20/18 z obrębu ewidencyjnego 2157.

2. Nieruchomość, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 20/18 obręb 2157, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00195464/5, oddawana jest w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) na rzecz właścicieli lokali znajdujących się w budynku na nieruchomości położonej w Szczecinie, przy ul. Bolesława Śmiałego 18, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 84 obręb 2157, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00065023/2.

3. Bonifikaty, o której mowa w § 1 ust. 1, nie udziela się właścicielom lokali niemieszkalnych.

§ 2. Bonifikata, o której mowa w § 1 ust. 1, udzielana jest na okres 10 kolejnych lat, liczonych od roku następnego po roku, w którym zostanie oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość stanowiąca działkę nr 20/18 obręb 2158 ul. Bolesława Śmiałego.

§ 3. Postanowienia uchwały Nr XII/264/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 października 2011r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Szczecinie, przy ul. Bolesława Śmiałego, pozostają bez zmian.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Uzasadnienie

Lokale mieszkalne położone na nieruchomości przy ul. Bolesława Śmiałego 18 zostały sprzedane wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego na działce ewidencyjnej nr 84 z obrębem ewidencyjnym 2157. W rzeczywistości budynek przy ul. Bolesława Śmiałego 18 położony jest na działkach ewidencyjnych nr 84, oraz nr 20/18 z obrębem ewidencyjnym 2157.

Sytuacja, w której właściciele wyodrębnionych lokali nie dysponują prawem do gruntu, położonego pod budynkiem, w którym te lokale wyodrębniono, jest niezgodna z prawem (art. 3 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) i wymaga uregulowania.

W związku z powyższym, uzasadnione jest zbycie nieruchomości stanowiącej działkę nr 20/18 w trybie przewidzianym w art. 37. ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) na rzecz właścicieli lokali (w udziale związanym z własnością wyodrębnionych lokali).

Cytowany wyżej artykuł, przewiduje możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 20/18 zabudowana jest w części budynkiem, który wraz z budynkiem położonym na działce nr 84 stanowi całość gospodarczą, zatem nie może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. W tej sytuacji jest spełniona okoliczność, która uzasadnia zastosowanie trybu zbycia bezprzetargowego.

Zbываяc nieruchomości w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. Uchwałą z dnia 24 października 2011r. znak XII 264/11 Rada Miasta Szczecin udzieliła bonifikaty od pierwszej opłaty naliczanej z tytułu oddania nieruchomości stanowiącej działkę nr 84 w użytkowanie wieczyste w wysokości 99%.

W oparciu o przyjętą uchwałę wystosowano do właścicieli lokali wyodrębnionych na nieruchomości przy ul. B. Śmiałego 18 pismo określające warunki regulacji stanu prawnego nieruchomości, w tym warunki oddania nieruchomości stanowiącej działkę nr 20/18 w użytkowanie wieczyste.

Pomimo, że wspólnota była jednoznacznie informowana, że bonifikata nie będzie obejmować opłat rocznych, oraz pomimo podpisania przez część właścicieli lokali przedłożonego protokołu uzgodnień, pismem z dnia 16-04-2012r. zarządca wspólnoty – Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., przekazał oświadczenia właścicieli lokali o odmowie odpisania protokołu uzgodnień określającego warunki regulacji.

Odmowę wspólnota argumentuje znacznym wzrostem wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w stosunku do opłaty uiszczanej dotychczas.

Brak zgody wspólnoty stanowi przeszkodę do zakończenia regulacji (aktualny stan prawny nieruchomości przy ul. Bolesława Śmiałego 18 uniemożliwia jej prawidłowy obrót cywilnoprawny), co z kolei warunkuje realizację wniosków najemców o nabycie lokali komunalnych. Z uwagi na powyższe, czynnik ekonomiczny, a w szczególności potencjalny zysk, nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia – gdyż celem zbycia jest

doprowadzenie do stanu, który powinien powstać przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste gruntu związanego ze sprzedażą pierwszego lokalu w budynku.

W tej sytuacji, uzasadnione jest przychylenie się do wniosku wspólnoty i zastosowanie bonifikaty również od opłat rocznych, w jednakowej dla każdego lokalu stawce procentowej, która pozwoli utrzymać kwotę opłaty rocznej w zbliżonej do dotychczas pobieranej. Kalkulując warunki udzielanej bonifikaty przyjęto za punkt wyjścia ponoszona przez właścicieli lokali aktualną opłatę roczną.

Uwzględniając wyżej wskazane przesłanki, w projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 77% od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W treści uchwały zaproponowano 10 letni okres stosowania bonifikaty, który jak się przewiduje, będzie wystarczający do zamortyzowania negatywnych dla właścicieli lokali, finansowych następstw koniecznej regulacji.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.