

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych naliczanych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Szczecinie, przy ul. Śląskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948), art. 73 ust. 3, art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste (w udziale odpowiadającym udziałowi w nieruchomości wspólnej związanym z własnością lokali wyodrębnionych na nieruchomości przy ul. Śląskiej 3) nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Śląskiej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 6/18 obręb 1041 o powierzchni 15m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00123150/6.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddawana jest w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na rzecz właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych na nieruchomości przy ul. Śląskiej 3, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 101 obręb 1041 w Szczecinie dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00027892/6.

§ 2. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 40% od opłat rocznych, naliczanych z tytułu użytkowania wieczystego udziału (odpowiadającemu udziałowi w nieruchomości wspólnej związanemu z własnością lokali wyodrębnionych na nieruchomości przy ul. Śląskiej 3) w nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Śląskiej 3, która powstanie na skutek połączenia działki ewidencyjnej nr 6/18 obręb 1041, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00123150/6 z nieruchomością, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 101 obręb 1041, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00027892/6.

2. Bonifikata, o której mowa w § 2 ust. 1, udzielana jest na okres 10 kolejnych lat, liczonych od roku następnego po roku, w którym zostanie oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość o której mowa w § 1 ust. 1.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

UZASADNIENIE

Nieruchomość przy ul. Śląskiej 3 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielokondygnacyjnym, który położony jest na działkach ewidencyjnych nr 101 oraz nr 6/18 obręb 1041.

Grunt działki nr 6/18 obręb 1041 zabudowany jest w całości częścią budynku, która przynależy do nieruchomości przy ul. Śląskiej 3.

Budynek położony na działce nr 101, oraz na działce nr 6/18 posiada zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków ten sam numer ID: 326201_1.1041.2_BUD.

Wydzielenie działki gruntu nr 101 obręb 1041 nastąpiło w sposób wadliwy, bez uwzględnienia faktu, iż budynek obejmuje również zabudowę położoną na działce nr 6/18 obręb 1041 (tzw. przenikanie lokali).

Lokale położone na nieruchomości przy ul. Śląskiej 3 zostały zbyte wraz z oddaniem udziału w prawie użytkownika wieczystego gruntu działki nr 101 obręb 1041, co jest stanem nieprawidłowym (oddany w użytkowanie wieczyste powinien zostać grunt działki nr 101 i nr 6/18 obręb 1041 jako jednej nieruchomości w sensie prawno-księgowym). Do wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej brano była pod uwagę powierzchnia całego budynku, z uwzględnieniem tej części, która położona jest na działce nr 6/18 obręb 1041. Na nieruchomości przy ul. Śląskiej 3 wyodrębnione są dwa lokale stanowiące własność osób fizycznych. Pozostałe udziały związane są z własnością lokali niewyodrębnionych, którymi dysponuje Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na mocy sporządzonej umowy o podwyższeniu kapitału zakładowego.

Sytuacja, w której właściciele 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) i wymaga uregulowania.

W związku z powyższym, uzasadnione jest zbycie na rzecz właścicieli lokali nieruchomości stanowiącej działkę nr 6/18 obręb 1041 w trybie przewidzianym w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w udziale związanym z własnością wyodrębnionych i niewyodrębnionych lokali). Celem jest utworzenie jednej nieruchomości obejmującej działki nr 101 i nr 6/18 obręb 1041.

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 6/18 zabudowana jest w części budynkiem, który wraz z budynkiem położonym na działce nr 101 stanowi całość gospodarczą, zatem nie może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Działka nr 101 obręb 1041 nie spełnia wymogów działki budowlanej. W tej sytuacji jest spełniona okoliczność, która uzasadnia zastosowanie trybu zbycia bezprzetargowego określonego w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zbywając nieruchomości w omawianym trybie Prezydent, za zgodą Rady Miasta, może udzielić bonifikaty.

Mając na uwadze że celem zbycia gruntu działki nr 6/18 jest uregulowanie nieprawidłowego stanu prawnego nieruchomości sąsiedniej, warunki zbycia gruntu powinny zachęcić wspólnotę do wyrażenia zgody na proponowaną formę regulacji. Czynniki ekonomiczne, a w szczególności potencjalny zysk, nie może stanowić jedynej, decydującej 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.

Ewentualny brak zgody wspólnoty stanowić będzie przeszkodę do zakończenia regulacji (ustawa nakłada wymóg jednomyślności członków wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości regulowanej). Aktualny stan prawny nieruchomości przy ul. Śląskiej 3 uniemożliwia jej prawidłowy obrót cywilnoprawny, co z kolei warunkuje prawidłową realizację sprzedaży niewyodrębnionych lokali na tej nieruchomości.

W tej sytuacji, mając również na uwadze doświadczenie związane z realizacją analogicznej procedury regulacji, uzasadnione jest zastosowanie bonifikaty zarówno od pierwszej opłaty jak i od opłat rocznych naliczanych z tytułu użytkowania wieczystego.

W analogicznych stanach faktycznych stosowana jest bonifikata od pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu

w użytkowanie wieczyste w wysokości 99%. Taką wysokość bonifikaty proponuje się w treści uchwały. Bonifikata od opłaty rocznej zostanie przyjęta w jednakowej dla każdego wyodrębnionego lokalu stawce procentowej, która pozwoli utrzymać kwotę netto opłaty rocznej w zbliżonej wysokości do dotychczas pobieranej. Kalkulując warunki udzielanej bonifikaty przyjęto za punkt wyjścia ponoszoną przez właścicieli lokali aktualną opłatę roczną. Celem zastosowania bonifikaty od opłaty rocznej jest skompensowanie okoliczności podwyższenia kwoty opłaty rocznej związanej z przyłączeniem działki nr 6/18 do nieruchomości przy ul. Śląskiej 3.

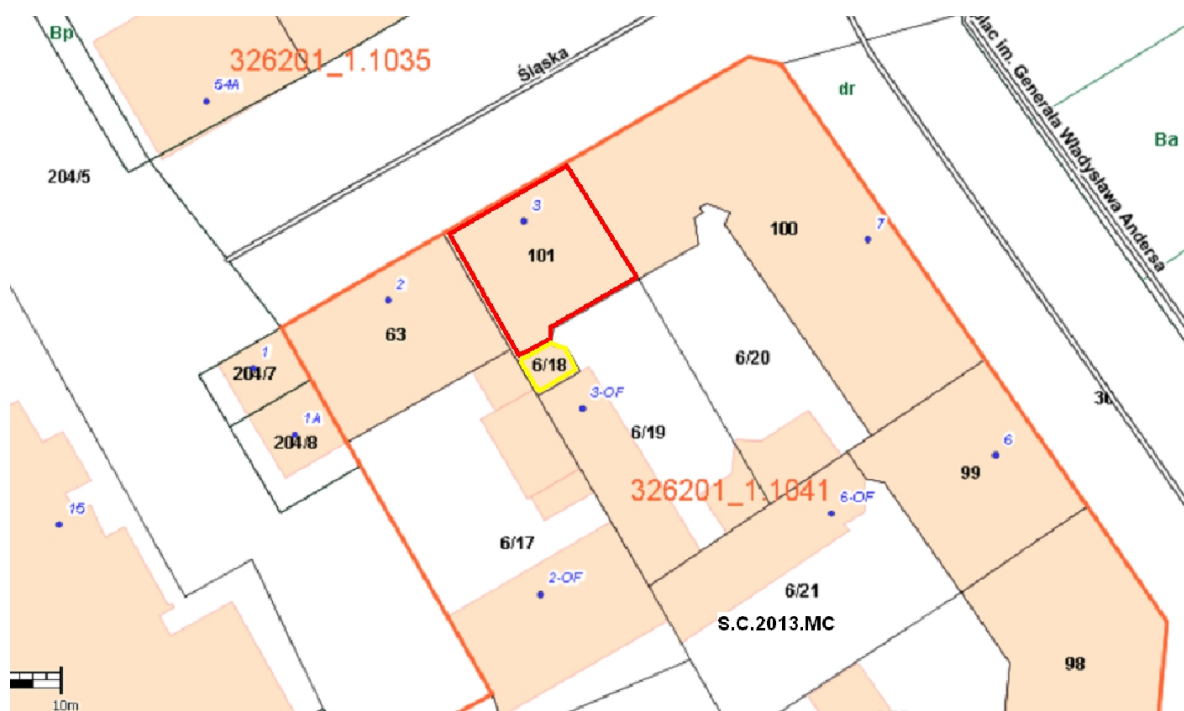
Uwzględniając wyżej wskazane przesłanki, w treści uchwały zaproponowano bonifikatę w wysokości 40% od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Do tak ustalonej kwoty zostanie doliczony VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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.

Bonifikata od pierwszej opłaty oraz od opłat rocznych nie będzie dotyczyć udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu, związanych z własnością lokali niewyodrębnionych na nieruchomości przy ul. Śląskiej 3. Udziały te przysługują Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. i zostały nabyte przez Spółkę aktem notarialnym Rep A nr 2645/2004 z dnia 30 kwietnia 2004r. Odnośnie udziałów przypadających Spółce, czynniki uzasadniające zastosowanie bonifikaty, wskazane powyżej, nie mają zastosowania.

Podjęcie uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

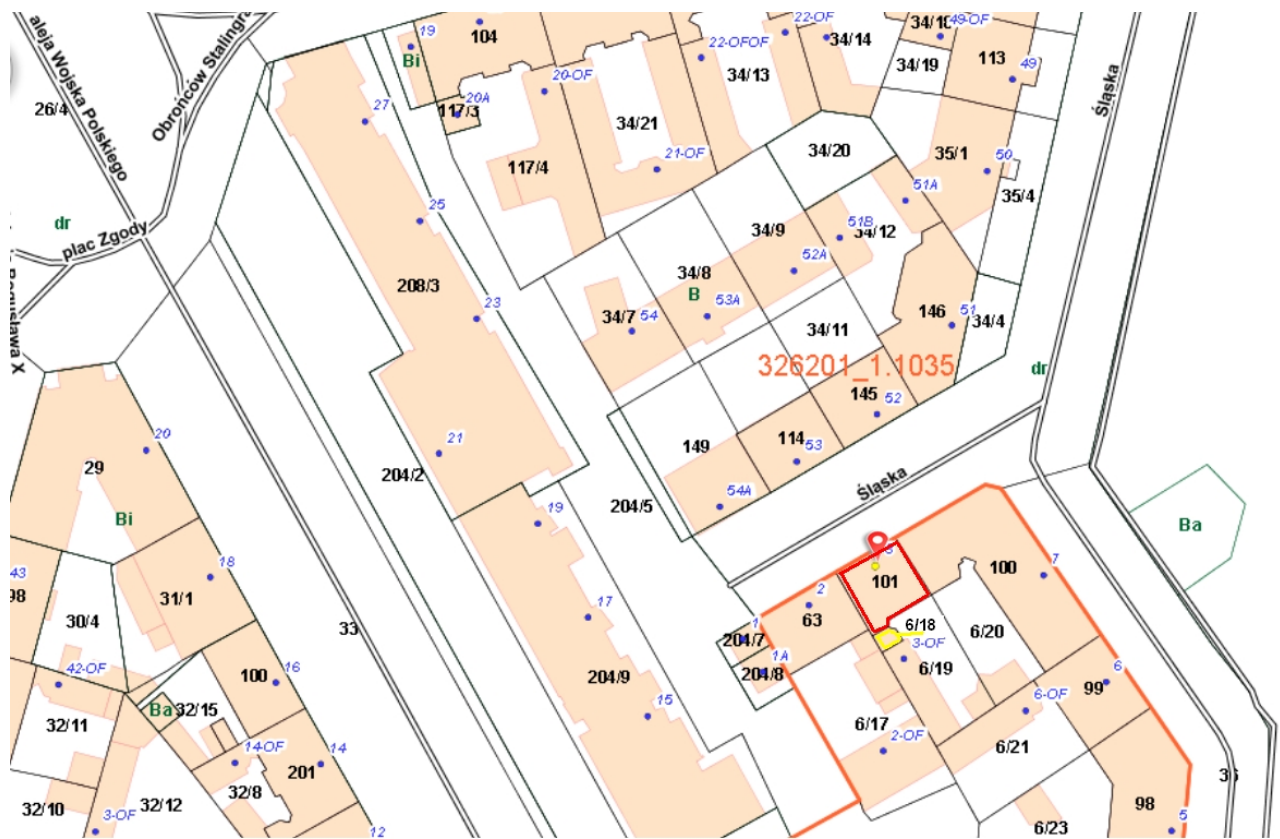
Mapa poglądowa.



Gminna nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 6/18 obręb 1041 – będąca przedmiotem zbycia.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 101 obręb 1041, ul. Śląska 3 – będąca przedmiotem powiększania.

Mapa pogładowa.



Gminna nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 6/18 obręb 1041 – będąca przedmiotem zbycia.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 101 obręb 1041, ul. Śląska 3 – będąca przedmiotem powiększania.