

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej 12B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, poz. 1113) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Gdańskiej 12B, stanowiącą działkę nr 3/8 o powierzchni 34759 m² z obrębem 1094, będącej własnością Gminy Miasto Szczecin.

§ 2. Nieruchomość opisana w §1 może być sprzedana wyłącznie na rzecz dzierżawcy gruntu Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania Spółka z o.o.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Uzasadnienie

Gminna zabudowana nieruchomość gruntowa położona przy ul. Gdańskiej 12B, stanowiąca działkę nr 3/8 o powierzchni 34759 m² z obrębu 1094, dzierżawiona jest przez Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania Spółka z o.o. (dalej: MPO sp. z o.o.) na podstawie umowy dzierżawy z dnia 21.04.2023r., na okres do dnia 11.05.2038r., z przeznaczeniem pod prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej Spółki MPO sp. z o.o. związanej z gospodarką odpadami, usługami oczyszczania miasta oraz działalności towarzyszącej przewidzianej w przedmiocie działalności Spółki. Zabudowę działki stanowią budynki i budowle (bud. przemysłowe, magazynowe, biurowe i warsztatowe oraz infrastruktura i utwardzenia) zarówno gminne jak i wybudowane przez dzierżawcę (i jego poprzedników). Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00084230/5. MPO Sp. z o.o. jest spółką z udziałem Gminy Miasto Szczecin wynoszącym 51%.

MPO sp. z o.o. weszła w posiadanie nieruchomości na mocy umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 14.12.2006r. Syndyk masy upadłości PEDIM S.A. w Szczecinie sprzedał Miejskiemu Przedsiębiorstwu Oczyszczania Spółce z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa PEDIM S.A., w której skład wchodziły prawa upadłego, wynikające z umowy dzierżawy, nakłady poniesione przez upadłego na nieruchomości oraz części składowe i przynależności w postaci składników majątkowych, stanowiących zabudowania na tej nieruchomości.

Działka nr 3/8 znajduje się w faktycznym użytkowaniu MPO Sp. z o.o. oraz jej poprzedników prawnych już od 1992 roku, natomiast umową dzierżawy zawartą w dniu 15.08.1998r. objęty był grunt o powierzchni 24730 m² (tj. część działki nr 3/8). Umowa dzierżawy zawarta w dniu 21.04.2023r. pomiędzy Gminą Miasto Szczecin a Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania Sp. z o.o. uregulowała istniejący od wielu lat stan prawny korzystania z tej nieruchomości przez obecnego dzierżawcę - MPO Sp. z o.o. obejmując całą powierzchnię działki nr 3/8 (tj. 34759 m²) wraz z zabudowami. Zbadany stan faktyczny i prawny nieruchomości wykazał proporcje wykonanej przez dzierżawcę (również jego poprzedników) zabudowy w stosunku do zabudowy już istniejącej w chwili zawarcia umowy dzierżawy w 1998 r. oraz poczynione nakłady na rozbudowę, remonty i modernizacje nieruchomości.

Zabudowę stanowią następujące budynki i budowle:

Budynki:

- portiernia (bud.11), pow. użytkowa 9,16 m² – rok budowy lata 70-te XX w.,
- hala warsztatowo-magazynowa (bud.12), pow. użytkowa 939,86 m² - rok budowy lata 70-te,
- hala magazynowo-garażowa (bud.13), pow. użytkowa 1466,40 m² - rok budowy 2000,
- trafostacja (bud.14), pow. użytkowa 22,50 m², stanowi własność ENEA Operator sp. z o.o. (ustanowiona służebność przesyłu),
- trafostacja (bud.15), pow. użytkowa 27,03 m²,
- budynek biurowo-administracyjny „C” (bud. 17), pow. użytkowa 229,31 m² - rok budowy 2000,
- budynek administracyjny „A” (bud.22), pow. użytkowa 306,30 m² - rok budowy lata 70-te, odremontowany w 2002r.,
- budynek socjalno-biurowy „B” (bud.23), pow. użytkowa 279,72 m² - rok budowy lata 70-te, odremontowany w 2002r.,
- malarnia (bud.24), pow. użytkowa 196,30m² - rok budowy lata 70-te,

Budowle:

- stanowisko do mycia własnych pojazdów, pow. zabudowy 200 m² – wybudowane ze środków własnych dzierżawcy,
- waga samochodowa 50t – wybudowane ze środków własnych dzierżawcy,
- zasieki żelbetowe (boksy do przechowywania kruszywa),
- dwie wiaty stalowe nad zasiekami – wybudowane ze środków własnych dzierżawcy,
- drogi i place manewrowe, chodniki,
- ogrodzenie,
- oświetlenie terenu i infrastruktura techniczna (E/WG/K).

Na dzierżawionym gruncie dzierżawca (i jego poprzednicy) dokonał rozbudowy bazy magazynowo-składowej poprzez wybudowanie hali magazynowo-garażowej i budynku biurowo-administracyjnego oraz przebudowę i modernizację pomieszczeń warsztatowo-magazynowych, przebudowę zakładowej stacji paliw, wybudowanie stanowisk do mycia własnych pojazdów ciężarowych, zgodnie z decyzjami o pozwoleniu na budowę:

- Nr 1632/2000 znak WAB-II.b/MG/7351/3591/2000 z dnia 17.08.2000r. – rozbudowa bazy magazynowo-składowej Spółki PEDIM poprzez budowę budynku biurowego oraz hali magazynowo-garażowej wraz z rozbiórką istniejących budynków, z późn. zmianami,
- Nr WUiAB/IIB/GM/7355/173/03 z dnia 02.07.2003r. – pozwolenie na użytkowanie bazy sprzętowo-magazynowej dot. decyzji Nr 1632/2000 (w tym: hala magazynowo-garażowa, bud. biurowo- administracyjny „A” II-kond),
- Nr 2775/2000 znak WAB-II.b/MG/7351/63260/15028/2000 z dnia 18.12.2000r. – przebudowę istniejących pomieszczeń warsztatowo – magazynowych bazy poprzez m.in. budowy kotłowni gazowej,
- Nr 2506/2001 z dnia 20.12.2021r. znak: WAB.IIb/MG/73531/73079/2001 – przebudowa zakładowej stacji paliw,
- Nr WUiAB-II.6740.210.2012.TK z dnia 09.05.2012r. – pozwolenie na budowę stanowiska mycia własnych pojazdów ciężarowych z urządzeniami do oczyszczania.

W związku z tym, że budynki zostały wybudowane oraz wyremontowane (zmodernizowane) zgodnie z decyzjami o pozwoleniu na budowę (rozbudowę, rozbiórkę), a dzierżawca dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, zbycie przedmiotowej nieruchomości możliwe jest w trybie *art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Przepis ten stosuje się, za zgodą Rady Miasta, gdy zbycie nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana. Wnioskodawca spełnia warunki wynikające z ww. przepisu.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 14.390.000,00 zł (zgodnie z operatem szacunkowym), w tym:

- wartość rynkowa gruntu 4.936.000,00 zł
- wartość rynkowa zabudowy 9.454.000,00 zł
- wartość rynkowa poniesionych przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych (budowa, przebudowa, remont, adaptacja i modernizacja budynków oraz urządzeń) 6.836.000,00 zł
- wartość rynkowa nakładów własnych Miasta 2.618.000,00 zł

Udział dzierżawcy w wartości rynkowej zabudowy działki nr 3/8 wynosi ponad 72 %.

