

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia nieruchomości gruntowej zabudowanej halą handlową „Fala”, na okres dziewięciu lat, położonej przy al. Wyzwolenia 44a w Szczecinie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014. poz. 379) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe wydzierżawienie na okres dziewięciu lat nieruchomości gruntowej stanowiącej część działki nr 13/19 z obrębu 1026 Śródmieście, o powierzchni 14 577,00 m², zabudowanej halą handlową „Fala” wraz z parkingami i dojazdami, położonej w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 44a, na rzecz Spółki z o.o. „Finka”.

§ 2. Uchyła się Uchwałę Nr LII/1370/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia nieruchomości gruntowej na okres trzydziestu lat, położonej w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 44a, z przeznaczeniem pod nowy obiekt handlowo – usługowy wraz z parkingiem.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Spółka z o.o. Finka wystąpiła z wnioskiem w sprawie przedłużenia do końca 2024 roku umowy dzierżawy terenu stanowiącego część działki nr 13/19 z obrębu 1026 Śródmieście, położonego przy ul. Wyzwolenia 44a, z przeznaczeniem pod istniejącą halę handlową „Fala” wraz z parkingami i dojściami.

Spółka wnioskiem uzasadnia tym, że obowiązująca aktualnie umowa dzierżawy, zawarta na okres do 28 lutego 2015 roku i niedaleka perspektywa jej wygaśnięcia powoduje negatywne konsekwencje w zakresie działalności gospodarczej Spółki, polegającej między innymi na braku możliwości nawiązania dłuższej współpracy z liczącymi się na rynku sieciowymi grupami zakupowymi w zakresie działalności prowadzących przez spółkę, w tym między innymi supermarketu. W ocenie potencjalnych kontrahentów zainteresowanych współpracą inwestycyjną ze Spółką Finka, brak pewności co do dalszej lokalizacji „Fali” w okresie najbliższych 6-8 lat, uniemożliwia nawiązanie wzajemnej współpracy w zakresie oczekiwanym przez obie strony. Kupcy prowadzący działalność handlową w pawilonie handlowym „Fala”, powstrzymują się z nakładami na modernizację swoich obiektów handlowych, mając na uwadze termin obowiązywania umowy dzierżawy.

Obiekt „Fali” ma już 15 lat i wpisał się trwale w potrzeby handlowe mieszkańców Szczecina. Od dłuższego czasu Spółka z o.o. Finka funkcjonuje w warunkach konkurencji z wielkopowierzchniowymi sieciami handlowymi jak Galerie Galaxy i Kaskada i inne. Dla zachowania swojej konkurencyjności oraz dla poprawienia standardu obsługi klientów zmuszona jest do dokonania znaczących nakładów w samym obiekcie, jak i na terenie dzierżawionej nieruchomości.

W „Fali” prowadzona jest działalność przez około 100 podmiotów gospodarczych zapewniających utrzymanie swoich rodzin, a także zatrudnienie około 200 osób w handlu.

Na sesji w dniu 25 października 2010 r. Rada Miasta Szczecin podjęła Uchwałę Nr LII/1370/10 w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia, na okres trzydziestu lat nieruchomości gruntowej położonej przy al. Wyzwolenia 44a, z przeznaczeniem pod nowy obiekt handlowo – usługowy wraz z parkingiem. Sprawa nie została sfinalizowana, do podpisania umowy dzierżawy nie doszło. Prowadzone przez Spółkę działania, mające na celu pozyskanie współinwestorów do zamierzenia inwestycyjnego, wybudowania wielopiętrowego budynku handlowo – usługowego nie przyniosły spodziewanych efektów. Obecnie Spółka jest zainteresowana kontynuowaniem działalności handlowej na dzierżawionym terenie w dotychczasowej formie.

Spółka z o.o. „Finka” ma zawartą dziewięcioletnią umowę dzierżawy, która obowiązuje do 28.02.2015 r. Obowiązujący czynsz w kwocie 44 048,54 zł brutto miesięcznie regulowany jest na bieżąco.

Wydzierżawienie przedmiotowego gruntu (w ramach kontynuacji) zostało pozytywnie zaopiniowane przez:

- Biuro Strategii
- Wydział Obsługi Inwestorów i Biznesu
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami
- Wydział Inwestycji Miejskich
- Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego.

Rada Osiedla „Śródmieście – Północ” nie zajęła do chwili obecnej stanowiska w powyższej sprawie.

Zgodnie z opinią Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej, omawiany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina Śródmieście Północ – Bazarowa. Zgodnie z planem teren przeznaczony jest pod drogę publiczną, ulicę zbiorczą, która będzie połączeniem Śródmieścia z dzielnicą Północ, poprzez al. Wyzwolenia oraz ul. Gontyny.

Zawarcie ze Spółką z o.o. Finka umowy dzierżawy na następny okres dziewięciu lat tj. od 01 marca 2015 r. do 28 lutego 2024 roku, nie będzie stanowić podstawy do ubiegania się o bezprzetargowe nabycie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 37 ust.3.

W umowie zostanie zastosowany zapis jednorocznego okresu wypowiedzenia, w przypadku zapotrzebowania terenu, celem zagospodarowania gruntu zgodnie z planem, pod realizację drogi.