

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej gminnych nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Bulwar Gdański 31 oraz udzielenia bonifikaty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378), art. 31, art. 37 ust. 2 pkt 3, art. 68 ust. 1 pkt 1, 2 i 6, ust. 1b oraz art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782, 1709) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na okres 99 lat nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Bulwar Gdański 31, stanowiących gminne działki:

- nr 8/16 o pow. 2255 m<sup>2</sup> z obrębem 1086 KW SZ1S/00123743/0,
- nr 13/9 o pow. 8 m<sup>2</sup> z obrębem 1086 KW nr SZ1S/00210398/3,
- nr 13/1 o pow. 44 m<sup>2</sup> z obrębem 1086 KW nr SZ1S/00084231/2, na rzecz użytkownika nieruchomości Domu Zakonnego Zgromadzenia Sióstr Misjonarek Miłości w Szczecinie wraz ze sprzedażą budynków położonych na działkach nr 8/16 i 13/9 z obrębem 1086.

**§ 2.** Nieruchomości opisane w § 1 zbywane są z przeznaczeniem na cele charytatywne, opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze - niezwiązane z działalnością zarobkową, w szczególności na prowadzenie zakładu charytatywno-opiekuńczego oraz punktu katechetycznego - z możliwością dodatkowego wykorzystania nieruchomości na własne cele mieszkaniowe dla członków Domu Zakonnego Zgromadzenia Sióstr Misjonarek Miłości w Szczecinie oraz na cele sakralne.

**§ 3.** Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od pierwszej opłaty ustalonej w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowych oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

**§ 4.** Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od ceny sprzedaży budynków o których mowa § 1, po zaliczeniu na poczet tej ceny wartości nakładów poniesionych przez Dom Zakonny Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości w Szczecinie.

**§ 5.** Warunkiem udzielenia bonifikaty, o której mowa w § 3 i 4, jest wykorzystanie nieruchomości i budynków na cele określone w § 2.

**§ 6.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 7.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Pismem z dnia 21.08.2018 roku Dom Zakonny Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości z siedzibą w Szczecinie, zwrócił się do Prezydenta o zbycie gminnej zabudowanej nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Bulwar Gdański 31, z zastosowaniem maksymalnej bonifikaty, jednocześnie deklarując kontynuację dotychczasowej swojej służby na tej nieruchomości. Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości jest zgromadzeniem zakonnym założonym w Indiach w 1946 roku przez [Matkę Teresę z Kalkuty](#). W Polsce Zgromadzenie działa od 1983 roku, a domy Misjonarek Miłości znajdują się w Warszawie, Szczecinie, Katowicach, Łodzi i w Zaborowie k. Warszawy. Dom Zakonny Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości w Szczecinie posiada osobowość prawną i figuruje w prowadzonej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego ewidencji kościołów i innych związków wyznaniowych, działających na terenie województwa zachodniopomorskiego.

Na nieruchomościach przy ulicy Bulwar Gdański 31 od prawie 30 lat prowadzona jest przez Siostry Misjonarki Miłości działalność charytatywna, opiekuńcza, katechetyczna (oświatowo - wychowawcza). Celem statutowym Zgromadzenia jest niesienie pomocy materialnej, socjalnej i duchowej ludziom ubogim i bezdomnym, opieka nad chorymi, umierającymi i samotnymi bez względu na ich wyznanie, rasę, narodowość i kulturę. W ramach swojej działalności siostry zakonne na terenie nieruchomości prowadzą dom opieki wraz z noclegownią oraz stołówką dla ludzi bezdomnych i najuboższych mieszkańców miasta (rocznie wydaje się około 19.300 obiadów i 3.600 śniadań), dają możliwość tymczasowego zamieszkania ludziom chorym i niepełnosprawnym - są to często osoby znalezione przez siostry w ciężkim stanie lub przywożone przez szpitale, wymagające opieki i pomocy. W przypadkach schorzeń wymagających specjalistycznej pomocy, siostry zakonne organizują pomoc lekarską w ramach POZ, miejsce w Domu Pomocy Społecznej lub Zakładzie Opiekuńczo - Lecznicy. W okresie jesienno - zimowym siostry prowadzą noclegownię dla osób, które nie kwalifikują się do pomocy w ramach MOPR. Oprócz spraw materialnych sprawowana jest również opieka duchowa (katechezy). Regularnie raz w tygodniu prowadzone są odrębne spotkania: dla ubogich rodzin i dzieci, grupy Anonimowych Alkoholików oraz spotkania katechetyczno - modlitewne.

Nieruchomość położona przy ulicy Bulwar Gdański 31 została oddana w nieodpłatne użytkowanie na rzecz Zgromadzenia Sióstr Misjonarek Miłości w dniu 25 czerwca 1991 roku, na podstawie Uchwały Nr XIII/110/91 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 29.04.1991 r. z przeznaczeniem na działalność charytatywną polegającą na prowadzeniu domu dla bezdomnych oraz stołówki dla najuboższych mieszkańców miasta i jest nieprzerwanie użytkowana w tym celu na podstawie kolejno zawieranych umów.

Zabudowę nieruchomości stanowią:

1. Budynek opieki społecznej - 4-kondygnacyjna murowana kamienica wybudowana na początku XX wieku o pow. użytkowej 569,8 m<sup>2</sup>, w którym mieszczą się pokoje dla chorych oraz pokoje noclegowe z zapleczem sanitarnym oraz socjalnym (na każdym piętrze łazienki i kuchnia / jadalnia), sale katechetyczne dla dzieci i dorosłych oraz pomieszczenia sióstr zakonnych z kaplicą (klauzura). Aktualnie budynek jest w trakcie remontu kapitalnego, którym objęte są wszystkie pomieszczenia (mieszkalne i sanitarne) wraz z wymianą instalacji wewnętrznej. Remont wykonywany jest ze środków własnych Zgromadzenia.

2. Budynek stołówki - jednokondygnacyjny, wolnostojący murowany, wybudowany w 1992 roku ze środków finansowych Zgromadzenia, w którym znajdują się noclegownia oraz stołówka dla osób ubogich i bezdomnych, z zapleczem kuchennym i socjalnym o pow. użytkowej 416,47 m<sup>2</sup>.

3. Budynek gospodarczo/garażowy o pow. użytkowej 19,8 m<sup>2</sup> oraz wiata murowana o powierzchni 26,0 m<sup>2</sup>, wybudowane ze środków finansowych Zgromadzenia.

Dom Zakonny Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości w Szczecinie zamierza na przedmiotowych nieruchomościach kontynuować dotychczasową działalność charytatywno-opiekuńczą, prowadząc dom opieki z noclegownią oraz stołówką dla ludzi bezdomnych i ubogich mieszkańców miasta oraz działalność oświatowo-wychowawczą (katechetyczną), służącą nauczaniu religii i kształtowaniu

postaw chrześcijańskich. Cel ten nie jest związany z działalnością zarobkową.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pn. „Międzyodrze - Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” (Uchwała Nr XII/270/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.10.2011 r.), działki nr 8/16, 13/9 i część działki nr 13/1 przeznaczone są pod śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną zawierającą m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwo, gastronomia, rozrywka, kultura, handel, usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi związane z żegluga i jej obsługą, działalność edukacyjna, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), usługi ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo. Dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 50 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych.

Obecny i planowany sposób użytkowania nieruchomości stanowiących działki nr 8/16, 13/9 i część działki nr 13/1 jest zgodny z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast część działki nr 13/1 o powierzchni około 26 m<sup>2</sup> zgodnie z ww. planem miejscowym położona jest w terenie elementarnym S.M.8063.KD.L o przeznaczeniu droga publiczna – ulica lokalna. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych i rozbudowy. Działka nr 13/1 jest ogrodzona od strony ulicy i użytkowana przez Zgromadzenie, tj. wraz z działkami 8/16 i 13/9 stanowi jedną funkcjonalną całość. Obecne przeznaczenie w miejscowym planie ww. części działki nr 13/1 nie stanowi przeszkody dla zbycia całej tej działki na rzecz ww. podmiotu. Zgodnie z opinią BPPM aktualnie trwają prace nad projektem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” – zakończenie prac projektowych planuje się na koniec 2020 roku. W opracowywanym projekcie planu przewiduje się korektę granic pomiędzy terenami S.M.8063.KD.L (droga publiczna - ulica lokalna) i S.M.8051.MC (zabudowa wielofunkcyjna), a działka nr 13/1 w całości przeznaczona będzie pod zabudowę wielofunkcyjną z uwzględnieniem istniejącej funkcji i zabudowy. BPPM nie widzi przeciwwskazań do zbycia działki nr 13/1 na rzecz Domu Zakonnego Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości.

Propozycja zbycia dla Zgromadzenia przedmiotowych nieruchomości z przeznaczeniem na ww. cele uzyskała akceptację jednostek opiniodawczych (WUiAB, BPPM, WIM, WZKiOL, WOŚr, WMiRSPN, BMKZ, ZDiTM, Rada Osiedla „Międzyodrze - Wyspa Pucka”).

Wartość rynkowa zabudowanych nieruchomości, tj. działek nr 8/16 i 13/9 wynosi 2.100.900,00 zł (zgodnie z operatem szacunkowym), w tym:

- wartość zabudowy 1.361.800,00 zł
- wartość gruntu 739.100,00 zł

Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej, tj. działki nr 13/1 wynosi 12.200,00 zł (zgodnie z operatem szacunkowym).

Wartość rynkowa nakładów poniesionych na nieruchomościach przez użytkownika wynosi: 570.000 zł, (zgodnie z operatem szacunkowym) w tym:

- budowa budynku stołówki - 491.500,00 zł, budowa budynku gospodarczego i wiaty - 32.600,00 zł oraz remont i adaptacja budynku głównego opieki - 45.900,00 zł.

Stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego proponuje się ustalić w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowych, co stanowić będzie kwotę 112.695,00zł. Stawka procentowa opłat rocznych wyniesie 0,3% ceny, co stanowić będzie kwotę 2.253,90 zł.

Zgodnie z art. 73 ust. 3 u.g.n. właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie uchwały rady, w której określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Ze względu na działalność prowadzoną i planowaną przez Dom Zakonny Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości na przedmiotowych nieruchomościach, realizującą ważny cel społeczny, oraz uwzględniając prośbę Zgromadzenia o udzielenie maksymalnej bonifikaty, proponuje się ustalenie stawki procentowej bonifikaty w wysokości 99 % od ustalonej

ceny gruntu. Przy zastosowaniu takiej bonifikaty szacunkowy koszt pierwszej opłaty i opłat rocznych wyniesie odpowiednio: 1.126,95 zł i 22,54 zł (netto).

Jednocześnie w świetle art. 44 w zw. z art. 38 ustawy z dnia 17 maja 1989r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2019 r. poz.1347) – zwanej dalej „u.s.k.k.” - nie pobiera się opłat za użytkowanie wieczyste gruntów oddanych pod zakłady charytatywno–opiekuńcze i punkty katechetyczne na rzecz kościelnych osób prawnych prowadzących działalność charytatywno–opiekuńczą w zakresie określonym w ich statutach lub odpowiednich aktach wewnętrznych. W oparciu o art. 44 u.s.k.k. nie pobiera się pierwszej opłaty, jak i opłaty rocznej.

Zakład charytatywno–opiekuńczy jest formą prowadzenia działalności charytatywno-opiekuńczej Kościoła Katolickiego (art. 39 u.s.k.k.). Punkt katechetyczny jest placówką oświatowo-wychowawczą, służącą nauczaniu religii i kształtowaniu postaw chrześcijańskich.

Na przedmiotowych nieruchomościach Dom Zakonny zamierza kontynuować działalność charytatywno-opiekuńczą w formie prowadzenia domu opieki (wraz z noclegownią) oraz stołówki dla ludzi bezdomnych i ubogich mieszkańców miasta, a także działalność oświatowo-wychowawczą (katechetyczną), służącą nauczaniu religii i kształtowaniu postaw chrześcijańskich (zarówno dorosłych jak i dzieci). Forma prowadzonej obecnie na przedmiotowych nieruchomościach i planowanej w przyszłości działalności Zgromadzenia Sióstr Misjonarek Miłości, pozwala na zakwalifikowanie jej jako zakładu charytatywno–opiekuńczy i punkt katechetyczny, o których mowa w art. 44 u.s.k.k. W związku z powyższym opłata za użytkowanie wieczyste nie będzie pobierana w zakresie, w jakim na tych nieruchomościach będzie prowadzona opisana wyżej działalność.

Stosownie do art. 31 u.g.n. oddanie w użytkowanie wieczyste następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 u.g.n. właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana m.in.: na cele mieszkaniowe (pkt 1); osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego (pkt 2); oraz – kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem - na cele działalności sakralnej (pkt 6).

Jak wykazano wyżej Dom Zakonny Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości w Szczecinie jest osobą prawną, która w przedmiotowych budynkach przede wszystkim prowadzi działalność charytatywną, opiekuńczą i oświatowo-wychowawczą (katechetyczną) z zamiarem jej dalszej kontynuacji. Cel ten nie jest związany z działalnością zarobkową.

Jednocześnie marginalną część budynku opieki społecznej stanowią pomieszczenia (tj. jeden pokój sypialniany oraz jadalnia, kuchnia, łazienka), w których mieszkają członkinie Zgromadzenia Sióstr Misjonarek Miłości, prowadzące działalność charytatywno-opiekuńczą i oświatowo-wychowawczą w tych budynkach. Ponadto jedno pomieszczenie służy kultowi religijnemu, pełniąc funkcję kaplicy i realizując cele sakralne.

Z tego względu sprzedaż budynków następuje z przeznaczeniem nie tylko na cele charytatywne, opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze - niezwiązane z działalnością zarobkową, a w szczególności na prowadzenie zakładu charytatywno-opiekuńczego oraz punktu katechetycznego – ale także przewiduje się możliwość dodatkowego wykorzystania tych budynków na własne cele mieszkaniowe dla członków Domu Zakonnego Zgromadzenia Sióstr Misjonarek Miłości w Szczecinie oraz na cele sakralne.

W świetle powyższego zachodzi zatem podstawa do udzielenia bonifikaty przy sprzedaży budynków na rzecz tego podmiotu.

Cena netto budynków na poziomie ich wartości rynkowej wynosi 1.361.800,00 zł.

Biorąc pod uwagę prowadzoną przez Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości na przedmiotowych

nieruchomościach działalność realizującą ważny cel społeczny, oraz uwzględniając prośbę Zgromadzenia o udzielenie maksymalnej bonifikaty, proponuje się ustalenie stawki procentowej bonifikaty w wysokości 99% od ustalonej ceny netto budynków pomniejszonej o nakłady poniesione przez Zgromadzenie na ich budowę i remont.

Cena netto budynków, po zaliczeniu na jej poczet wartości nakładów poniesionych przez Zgromadzenie, wynosi 791.800,00 zł. W przypadku zastosowania 99% bonifikaty, kwota do zapłaty wynosić będzie 7.918,00 zł netto.

Warunkiem udzielenia bonifikaty od opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych oraz od ceny sprzedaży budynków położonych na tych nieruchomościach, jest wykorzystanie tych nieruchomości na cele charytatywne, opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze - niezwiązane z działalnością zarobkową, w szczególności na prowadzenie zakładu charytatywno-opiekuńczego oraz punktu katechetycznego - z możliwością dodatkowego wykorzystania nieruchomości na własne cele mieszkaniowe dla członków Domu Zakonnego Zgromadzenia Sióstr Misjonarek oraz na cele sakralne.

Z uwagi na charakter i wysokość udzielanej bonifikaty, realizacja celu określonego w uchwale zostanie zabezpieczona w akcie notarialnym zbycia nieruchomości m.in. poprzez ustanowienie kary umownej, hipoteki oraz złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji zabezpieczających ustawy o obowiązek zwrotu bonifikaty oraz zapłatę kary umownej.

Mając powyższe na uwadze, a w szczególności prowadzoną na przedmiotowych nieruchomościach od wielu lat działalność przez Dom Zakonny Zgromadzenia Sióstr Misjonarek Miłości w Szczecinie, wnosi się o podjęcie niniejszej uchwały.

Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.



Mapka pogładowa