

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2012 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od pierwszej opłaty oraz od opłat rocznych, naliczanych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, położonej w Szczecinie przy ul. Arkońskiej.**

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 2011 r.: 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 2011 r.: 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 2012 r.: poz. 908); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Szczecin na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Arkońskiej, stanowiącej działkę nr 236/5 o powierzchni 30 m<sup>2</sup>, z obrębu nr 2033 - Pogodno, księga wieczysta nr SZ1S/00156301/0.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddawana będzie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na rzecz właścicieli lokali, znajdujących się w budynku, położonym w Szczecinie przy ul. Arkońskiej 14a.

**§ 2. 1.** Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Szczecin na udzielenie bonifikaty w wysokości 71 % od opłaty rocznej, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Arkońskiej, która w wyniku przyłączenia nieruchomości, stanowiącej działkę nr 236/5, obręb nr 2033, o powierzchni 30 m<sup>2</sup>, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00156301/0, do księgi wieczystej nr SZ1S/00069425/8, prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 215/2, z obrębu nr 2033 o pow. 628 m<sup>2</sup> przy ul. Arkońskiej 14a, będzie obejmować łącznie działki: nr 236/5 oraz nr 215/2, z obrębu nr 2033.

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, stanowiąca działkę nr 236/5, z obrębu 2033 – Pogodno, przy ul. Arkońskiej.

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

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

## Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest niezbędne do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, położonej w Szczecinie, przy ul. Arkońskiej 14a.

Przedmiotowa nieruchomość, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 215/2 z obrębu nr 2033, zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym, znajduje się we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali, znajdujących się w tym budynku, które jest prawem, związanym z własnością tych lokali.

Problemem jest budynek gospodarczy, który wykracza poza granice nieruchomości wspólnej, przechodząc na działkę nr 236/5, o pow. 30 m<sup>2</sup>, stanowiącą własność Gminy Miasto Szczecin.

Sytuacja, w której właściciele wyodrębnionych lokali nie dysponują prawem do gruntu, położonego pod budynkiem, który nabyli w częściach wspólnych, jest niezgodna z prawem (art. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) i wymaga uporządkowania. Powyższe uniemożliwia także dalszą prywatyzację lokali znajdujących się w tym budynku.

W związku z tym, że nieruchomość stanowiąca działkę nr 236/5, zabudowana jest w całości budynkiem gospodarczym, który wraz z częścią tego budynku, znajdującą się na działce 215/2 tworzy konstrukcyjną całość i nie może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, zasadne jest jej zbycie w trybie bezprzetargowym, o którym mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z cytowanym przepisem, jedną z przesłanek do zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej jest sytuacja, w której przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, które 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.

Zbываяc nieruchomości w omawianym trybie, Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały zaproponowano bonifikatę w wysokości 99% od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz bonifikatę od opłat rocznych - w wysokości 71%.

Bonifikaty w proponowanej wysokości mają stanowić dla właścicieli lokali zachętę do regulacji stanów prawnych nieruchomości. Podkreślić należy, że zbycie przedmiotowej nieruchomości oraz włączenie jej do księgi wieczystej nieruchomości, prowadzonej dla działki nr 215/2 (stworzenie jednej nieruchomości), skutkuje koniecznością wyceny całej nieruchomości oraz ponownego naliczenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, które w konsekwencji znacznie wzrosną. W analogicznych sytuacjach mieszkańcy odmawiali udziału w regulacji stanów prawnych nieruchomości, właśnie z uwagi na fakt wzrostu tych opłat. Dlatego też proponuje się udzielenie bonifikaty od opłat rocznych, dzięki której pozostaną one w zasadzie na takim samym poziomie (nieznacznie spadną), co przed regulacją stanu prawnego.

Wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej działkę 236/5, ustalona została na kwotę 12 800,00 zł netto. W związku z tym, że pierwsza opłata z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (wyliczona dla udziałów jakie posiada wspólnota, tj. 402/1000)

stanowi 15% ceny nieruchomości, tj. 771, 84 zł, to po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 99% wynosić będzie ona 7,72 zł.

Wartość całej nieruchomości, składającej się z działek nr 236/5 i nr 215/2 oszacowana została na kwotę 264 900,00. Wysokość opłat rocznych, wnoszonych obecnie przez właścicieli lokali wynosi 358,05 zł netto. Po zakończeniu regulacji stanu prawnego nieruchomości opłaty roczne będą wynosić 308,82 zł netto. Obecnie użytkownik wieczysty z udziałem 190/1000 płaci rocznie 190,94zł netto, po zakończeniu regulacji stanu prawnego jego opłata zmaleje do poziomu 145,96zł netto. Z kolei drugi użytkownik wieczysty z udziałem 212/1000 płaci rocznie 167,11zł netto, po zakończeniu regulacji stanu prawnego jego opłata wyniesie 162,86zł netto.

Wskazać należy, że działka nr 236/5 znajduje się w obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu „Arkońskie – Niemierzyn - szpital” działka znajduje się w obrębie terenu elementarnego Z.A.2031.MW/U (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizowania obiektów handlowych). Zgodnie z opinią Biura Planowania Przestrzennego Miasta z dnia 26 czerwca 2012 r. znak: BPPM/II-MS/1296/12 zbycie działki jest zgodne z projektem tego planu.

Komisja ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin na posiedzeniu w dniu 28 sierpnia 2012 r. zaopiniowała pozytywnie wykaz nr 34/2012 dot. przedmiotowej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.