

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2015 r.

w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz dzierżawcy gruntu zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 12/17 obr.1031 położonej w Szczecinie przy ul. Jacka Malczewskiego

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 2013r. poz.594, poz.645, poz.1318; z 2014r. poz. 379, 1072) oraz art. 37 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r. t.j. poz.518, 659, 805, 822, 906, 1200) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 12/17 o pow. 5831 m² z obr. 1031 położoną w Szczecinie przy ul. Jacka Malczewskiego dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00125980/7.

§ 2. Nieruchomość opisana w §1 zabudowana jest budynkiem – czterokondygnacyjnym parkingiem samochodowym z nawisem, który to budynek został wzniesiony nakładami własnymi dzierżawcy. Nieruchomość może być sprzedana wyłącznie na rzecz dzierżawcy gruntu Galaxy – Projekt Echo – 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Szczecinie.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta

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

Uzasadnienie

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 12/17 powierzchni 5831m² z obr. 1031 zlokalizowana jest przy ul Jacka Malczewskiego. W dniu 10.11.2000r. została zawarta na okres 30 lat tj. od 10.11.2000r. do 09.11.2030r. umowa dzierżawy gruntu pomiędzy Gminą Miasto Szczecin a „Echo Investment” Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach.

Na dzierżawionym gruncie dzierżawca wybudował budynek - czterokondygnacyjny parking samochodowy na podstawie Decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 1914/01 z dnia 09.10.2001 r. zmienionej decyzjami: z dnia 29.07.2002 r. znak: WAB-IIA/TK/GW/73531/213/02, z dnia 14. 10. 2002r. znak: WAB-IIA/TK/73531/319-1/02, z dnia 31.01.2003r. znak: WAB-IIA/TK/3531/ 319-2/02, z dnia 26.02.2003r. znak: WABIIA/TK/73531/64/03 z dnia 28.08.2003r. znak: WUiAB-IIA/TK/73531/294/03, obejmującej budowę budynku handlowo – usługowo - rozrywkowego z garażem podziemnym, zawierającego powierzchnie handlowe, multikino, kępielnię, gastronomię oraz otwarty garaż wielopoziomowy na nieruchomości przy al. Wyzwolenia w Szczecinie na działkach 12/18 i 12/17 z obr.1031 Śródmieście z infrastrukturą drogową i techniczną.

W dniu 30.09.2003r. została wydana Decyzja znak: PINB-RIN/PW/7353/ 3384 /194/03 o pozwoleniu na użytkowanie kompleksu handlowo - usługowo - rozrywkowego „Galaxy” z garażem podziemnym zlokalizowanego na dz. 12/18 oraz otwartego parkingu wielopoziomowego zlokalizowanego na dz.12/17.

Przedmiotowy parking stanowi budynek, który jest połączony z budynkiem Centrum handlowo – usługowo – rozrywkowym poprzez nawis o pow. 923,73m², stanowiący konstrukcyjnie integralną część tego parkingu. Nawis przebiega nad działką gminną nr 12/31 stanowiącą drogę publiczną i nie jest związany w żaden sposób z tą działką drogową. Ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie działki 12/31, stanowiącej drogę publiczną, określone m.in. poprzez parametry drogi, nawis nie znajduje się w granicach niniejszej nieruchomości. Jednakże ze względu na uregulowania Ustawy o drogach publicznych wydane zostało przez ZDiTM zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w formie decyzji administracyjnej obowiązujące od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. i z tego tytułu Spółka wnosi opłaty w łącznej kwocie 70 725,62 zł rocznie brutto.

Po licznych przekształceniach aktualnym dzierżawcą przedmiotowego gruntu i właścicielem nakładów poniesionych na wybudowanie budynku garażowego jest Galaxy – Projekt Echo – 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Szczecinie. Za dzierżawę gruntu Spółka uiszcza czynsz w wysokości 11 547,13 zł brutto, regulowany przez Spółkę terminowo.

W dniu 16.12.2014r. dzierżawca wystąpił z wnioskiem o bezprzetargowe nabycie działki nr 12 /17 w związku z planami rozbudowy Centrum handlowo - usługowo - rozrywkowego Galaxy na działce sąsiedniej o nr 9/4. Docelowo obiekt garażowy będzie obsługiwał również rozbudowaną część Centrum. Według informacji Wnioskodawcy, w ramach rozbudowy Centrum, budynek parkingu czterokondygnacyjnego nie będzie przedmiotem rozbudowy czy nadbudowy, a z rozbudowanym obiektem Centrum handlowo - usługowo - rozrywkowego połączony będzie kładką w poziomie drugiej, trzeciej i czwartej kondygnacji.

Działka nr 12/17 znajduje się. w obszarze obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Śródmieście Północ – Centrum - Wyzwolenia” w Szczecinie uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/998/13 Rady Miasta Szczecin z dnia

14.10.2013r. Zgodnie z tym planem dz.12/17 znajduje się w terenie elementarnym S.C.3019.UC o następujących ustaleniach: a) ustalenia funkcjonalne - przeznaczenie terenu na usługi, w tym usługi handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000m², b) ustalenia kompozycji, form zabudowy, sposobu zagospodarowania terenu: dopuszcza się nadbudowę obiektu zlokalizowanego na dz.12/17 do wysokości 32m.

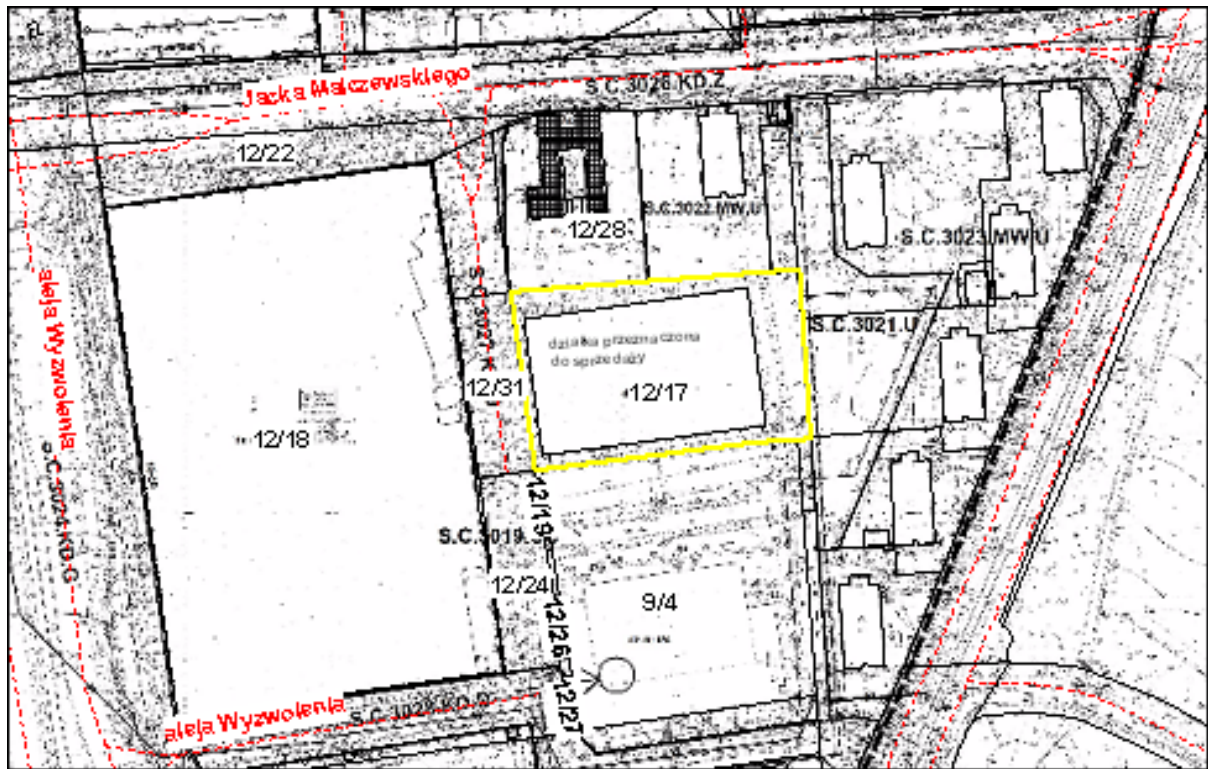
Ustalenia ogólne dla obszaru planu: ustalenia funkcjonalne - zakazuje się lokalizacji stacji paliw; lokalizacji usług handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000m², za wyjątkiem terenu S.C.3019.UC i części terenu S.C.3020.U,UC oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Sprawa sprzedaży nieruchomości została pozytywnie zaopiniowana przez merytoryczne jednostki opiniodawcze Urzędu Miasta tj. Biuro Strategii, Wydział Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności, Wydział Inwestycji Miejskich, Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska oraz Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego.

W związku tym, że budynek parkingu samochodowego został wybudowany zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę ze zmianami, a dzierżawca dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, zbycie przedmiotowej nieruchomości możliwe jest w trybie art.37 ust.3 ustawy z dnia 21 kwietnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stosuje się, za zgodą Rady Miasta, gdy „sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę”. Wnioskodawca spełnia warunki wynikające z ww. przepisu.

Mając na uwadze powyższe, proponuje się sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej na rzecz Galaxy – Projekt Echo – 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna według wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym tj. za cenę **23 009 512,00 zł netto** w tym: wartość gruntu **10 956 449,00 zł netto** oraz budynku - czterokondygnacyjnego parkingu samochodowego **10 048 150,00 zł netto**, powiększoną o wartość budynku - czterokondygnacyjnego parkingu samochodowego zdyskontowaną na dzień sporządzenia operatu szacunkowego w wysokości **2 004 913,00 zł netto**. Na poczet zapłaty ceny zalicza się nakłady poniesione na wybudowanie budynku w wysokości: **10 048 150,00 zł**.

Razem kwota do zapłaty **12 961 362,00 zł netto** (wartość gruntu -10 956 449,00 zł i zdyskontowana wartość budynku - czterokondygnacyjnego parkingu samochodowego w wysokości 2 004 913,00 zł)



Mapa pogładowa