

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**

**z dnia ..... 2013 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, położonej w Szczecinie, przy ul. Zakopiańskiej**

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, poz. 1256, poz. 951, poz. 1429); **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. Zakopiańskiej, stanowiącej działkę nr 4/4 o powierzchni 62 m<sup>2</sup> z obrębem 2041 Pogodno, księga wieczysta SZ1S/00179285/8.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddawana będzie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na rzecz właścicieli lokali, znajdujących się w budynku, położonym w Szczecinie, przy ul. Zakopiańskiej 3.

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

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepis art. 199 Kodeksu Cywilnego.

Lokale mieszkalne położone w nieruchomości przy ul. Zakopiańskiej 3 zostały sprzedane wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego na działce ewidencyjnej nr 79 z obrębu ewidencyjnego 2041. W rzeczywistości budynek przy ul. Zakopiańskiej 3 położony jest na działkach ewidencyjnych nr 79 i nr 4/4 z obrębu ewidencyjnego 2041. Sytuacja, w której właściciele wyodrębnionych lokali nie dysponują prawem do gruntu, położonego pod budynkiem, w którym te lokale wyodrębniono, jest niezgodna z prawem (art. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) i wymaga uregulowania.

Zbываяc nieruchomości w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 99% od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W wyniku wyceny nieruchomości sporządzonej w formie operatu, dokonano określenia ceny nieruchomości równej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 4/4, wynoszącej 35400,00 zł netto. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości, tj. 1571,76 zł, to po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 99% wynosić będzie 15,72 zł do wysokości udziałów jakie będzie posiadała Wspólnota Mieszkaniowa.

Planowane zbycie działki związane jest z koniecznością regulacji, gdyż aktualny stan prawny nieruchomości przy ul. Zakopiańskiej 3 uniemożliwia jej prawidłowy obrót cywilnoprawny. Zatem czynnik ekonomiczny, a w szczególności potencjalny zysk, nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia gdyż celem zbycia jest doprowadzenie do stanu, który powinien powstać przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste gruntu związanego ze sprzedażą pierwszego lokalu w budynku. W tej sytuacji przyjęta wysokość bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona.

Bonifikata w proponowanej wysokości ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez wspólnotę. Wpływy z tytułu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych, związanych z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także podatku od nieruchomości będą nieznaczne, jednakże Gmina w takich przypadkach nie powinna kierować się rachunkiem ekonomicznym, a przede wszystkim koniecznością uregulowania zaistniałego stanu prawnego.

Bonifikata nie będzie obejmować opłat rocznych.

Dla terenu działki nr 4/4 z obrębu ewidencyjnego 2041 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie-Niemierzyn-Chopina” uchwalony 4 czerwca 2012 r. Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr XIX/545/12. Przeznaczeniem przedmiotowego terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.