

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, położonych w Szczecinie, przy ul. Królowej Korony Polskiej

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 95 % od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, położonych w Szczecinie przy ul. Królowej Korony Polskiej, stanowiących działkę ewidencyjną nr 3/38 o powierzchni 22 m² z obrębem 1021 Pogodno, księga wieczysta SZ1S/00190429/3 i działkę ewidencyjną nr 3/39 o powierzchni 1307 m² z obrębem 1021 Pogodno, księga wieczysta SZ1S/00190451/6.

2. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1, oddawane będą 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. Korony Polskiej 9.

§ 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.

Roszczenie, przewidziane w cytowanym wyżej przepisie przysługuje właścicielom budynku położonego przy ulicy Korony Polskiej 9. Wynika to z tego, że działka nr 53, na której ten budynek się znajduje wydzielona została po jego obrysie. Wskazana wyżej działka nr 53 dopiero wraz z działkami ewidencyjnymi nr 3/38 i nr 3/39, spełniać będzie wymogi działki budowlanej, czyli takiej, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku i urządzeń położonych na tej działce. Planowane zbycie działki związane jest również z koniecznością regulacji, gdyż aktualny stan prawny nieruchomości przy ul. Korony Polskiej 9 (powstały przy wyodrębnianiu lokali), uniemożliwia jej prawidłowy obrót cywilnoprawny. Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 3/38 zabudowana jest niewielką częścią budynku, która wraz z budynkiem położonym na działce nr 53 stanowi konstrukcyjną całość.

Zbываяc nieruchomość w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 95% od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Po nabyciu grunt ten będzie stanowić część składową, przynależną do danego lokalu.

W wyniku wyceny nieruchomości sporządzonej w formie operatu szacunkowego, dokonano określenia ceny nieruchomości równej wartości nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 3/38 z obrębem 1021, wynoszącej 9510 zł netto, natomiast działki nr 3/39 z obrębem 1021 wynoszącej 542900 zł netto. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości tj. 67614,99 zł netto, to po zastosowaniu bonifikaty wynosić będzie 3380,73 zł netto do udziałów jakie posiadają właściciele lokali mieszkalnych czyli 816/1000. Natomiast pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w związku z własnością lokalu oznaczonego ul stanowi 25% ceny nieruchomości tj. 25410,86 zł netto, to po zastosowaniu bonifikaty wynosić będzie 1270,54 zł netto do udziałów jakie posiada właściciel lokalu niemieszkalnego czyli 184/1000.

Bonifikata w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez wspólnotę. Nabycie nieruchomości spowoduje z kolei regulację stanu prawnego i uporządkowanie statusu terenu przyległego do budynku wspólnoty, w konsekwencji czego zyska ona teren niezbędny do jej racjonalnego funkcjonowania. Miasto nie będzie musiało administrować tą nieruchomością. Wpływy z tytułu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych, związanych z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także podatku od nieruchomości będą nieznaczące, jednakże Gmina w takich przypadkach nie powinna kierować się rachunkiem ekonomicznym, a przede wszystkim koniecznością

uporządkowania stanów prawnych nieruchomości, które i tak, ze względu na swoją funkcję i położenie, mogą być wykorzystywane tylko przez wspólnoty mieszkaniowe.

Bonifikata nie będzie obejmować opłat rocznych.

Działki ewidencyjne nr 3/38 i 3/39 z obrębu 1021 wchodzą w skład terenów objętych Uchwałą nr XXXVII/907/09 z dnia 20 lipca 2009 r. Rady Miasta Szczecin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ- Wojska Polskiego-Felczaka”. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.), wskazany teren objęty jest jednostką planistyczną S.P.14 o następujących ustaleniach:

- funkcja dominująca: zabudowa jedno i wielorodzinna, niskiej intensywności, zabudowa usługowa;
- funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, obiekty sakralne, zieleń urządzona.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.