

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

**w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 2/13 z obr. 2254, położoną w Szczecinie przy Alei Bohaterów Warszawy nr 40**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 ze zm. 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, Nr 167 poz.1759; z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181 poz. 1337; z 2007r. 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 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; z 2011 r. Nr 117 poz.679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz.113, Nr 217 poz.1281; z 2012r. Nr 149 poz. 887; Nr 567) oraz art. 37 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz.651 ze zm. z 2010r. Nr 106 poz.675, Nr 143 poz.963, Nr 155 poz.1043, Nr 197 poz.1307, Nr 200 poz.1323; z 2011r. Nr 64 poz.341, Nr 115 poz.673, Nr 130 poz.762, Nr 106 poz.622, Nr 129 poz.732, Nr 135 poz.789, Nr 129 poz.732, Nr 187 poz.1110, Nr 163 poz.981; z 2012r. Nr 224 poz.1337) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 2/13 o pow. 25 050 m<sup>2</sup> z obr. 2254 ( Pogodno 254), położoną w Szczecinie przy Alei Bohaterów Warszawy nr 40, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00131795/8.

**§ 2.** Nieruchomość opisana w §1 może być sprzedana wyłącznie na rzecz dzierżawcy gruntu „Turzyn” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowo-usługowym wzniesionym nakładami własnymi dzierżawcy.

**§ 3.** Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

## Uzasadnienie

„Turzyn” spółka z o.o. wystąpiła w dniu 22.02.2012r. z wnioskiem o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej przy Alei Bohaterów Warszawy nr 40 stanowiącej działkę nr 2/13 o pow. 2050 m<sup>2</sup> z obr. 2254 ( Pogodno 254. )

Na działce nr 2/13 Spółka wybudowała budynek handlowo-usługowy zgodnie z Decyzją Nr 602/05 o pozwoleniu na budowę znak: WUiAB/II/B/KK/73531/237/04 z dnia 29.04.2005r. zmienioną:

- Decyzją nr 1071/08 znak: WUiAB.II/KK/73531/286/08 z dnia 11.07.2008r.
- Decyzją nr 1228/09 znak: WUiAB.II/KK/73531/396/09 z dnia 20.08.2009r.
- Decyzją nr 1365/10 znak: WUiAB.II/KK/73531/497/10 z dnia 24.09.2010r.
- Decyzją nr 1768/10 znak: WUiAB/II/TK/73531/698/10 z dnia 01.12.2010r.
- Decyzją nr 281/2011 znak: WUiAB.II/KK/73531/856/10 z dnia 02.03.2011r.
- Decyzją nr 420/2011 znak: WUiAB.II/KK/6740/172/11 z dnia 28.03.2011r.

Dnia 05.12.2011r. spółka z o. o Turzyn. uzyskała Decyzję znak: PINB-ROP/PW/ 7114/1940/ 48/11 udzielającą pozwolenia na użytkowanie Centrum Handlowo-Usługowego TURZYN wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego przy al. Bohaterów Warszawy 40 w Szczecinie.

Na podstawie umowy dzierżawy, zawartej w dniu 12.02.2003r. na okres 30 lat, spółka z o.o. TURZYN dzierżawi grunt o pow. 25 050 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod budowę obiektu handlowo-usługowego. W umowie dzierżawy spółka zobowiązana została do zapewnienia w wybudowanym obiekcie, miejsc do prowadzenia działalności handlowej przedsiębiorcom prowadzącym działalność na targowisku „Turzyn”, w miejsce którego powstał przedmiotowy obiekt.

W swoim wniosku Spółka wyjaśnia, że na budowę Centrum Handlowo-Usługowego, spółka zaciągnęła inwestycyjny kredyt bankowy. Kredyt zabezpieczony został przez Fundusz Wspierania Rozwoju Gospodarczego Miasta Szczecina poprzez ustanowienie hipotek na nieruchomościach Funduszu.

Splata kredytu miała pochodzić głównie z wpływów czynszowych uzyskiwanych przez Spółkę z podnajętych powierzchni handlowych. Zastój gospodarczy spowodował załamanie obrotów, w konsekwencji czego Spółka nie uzyskuje oczekiwanych środków na spłatę zaciągniętego kredytu. W obecnej sytuacji, zachodzi konieczność restrukturyzacji zadłużenia kredytowego. Proces restrukturyzacji przebiegać będzie prościej, gdy Spółka uzyska prawo do gruntu w formie użytkowania wieczystego i własności budynku lub własności gruntu i budynku, co też przyczyni się do wydłużenia okresu spłaty kredytu przez Spółkę i zmniejszenia ratalnego obciążenia. Ponadto umożliwi wykreślenie hipotek z nieruchomości Funduszu.

Według informacji uzyskanej w dniu 31.07.2012r. z Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej, teren przy al. Bohaterów Warszawy nr 40 znajduje się na terenie elementarnym S.T.10.UG na którym funkcją dominującą są usługi – zmiana S.21 - Uchwała Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Śródmieście. Budynek handlowo usługowy jest zgodny z zapisami obowiązującego planu, a granice działki 2/13 są zgodne z granicami terenu elementarnego.

Bezprzetargowe zbycie przedmiotowej nieruchomości możliwe jest w trybie art.37 ust.3 ustawy z dnia 21 kwietnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stanowi o sprzedaży nieruchomości. Nie jest więc możliwe oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu tak jak to wnosi w swoim piśmie spółka „Turzyn” tylko sprzedaż nieruchomości.

W myśl przywołanego artykułu, zbycie nieruchomości może nastąpić, 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.

Orientacyjna wartość gruntu wynosi 18 400 000,00 zł

Za dzierżawę terenu obecnie dzierżawca płaci czynsz miesięczny – 43 648,16 zł netto

Mając na uwadze powyższe, proponuje się sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na rzecz „Turzyn” Spółka z o. o.

