

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 2012 r.

**w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia na okres 9 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej
położonej przy ul. Twardowskiego 18, stanowiącej część działki 5/3 z obrębem 2090 Szczecin Pogodno 90**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” 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 oraz 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 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 149 poz. 887) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, 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 106 poz. 622, Nr 115 poz. 673, Nr 129 poz. 732, Nr 130 poz. 762, Nr 135 poz. 789, Nr 187 poz. 1110); Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe wydzierżawienie na rzecz „BISSMYK” Krawczyński i Spółka – Spółka Jawna, na okres dziewięciu lat, nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o powierzchni użytkowej 2.202 m² oraz terenu o powierzchni 2.251 m², stanowiących część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 5/3 z obrębem 2090 Szczecin Pogodno 90 o adresie ul. Twardowskiego 18, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności magazynowo – biurowej.

§ 2. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe wydzierżawienie na rzecz „BISS” Firmy Handlowo –Usługowej - Spółka Cywilna Stanisław Warcok i Bernard Krukowski, na okres dziewięciu lat, nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o powierzchni użytkowej 1.258,60 m² oraz terenu o powierzchni 2.633,99 m², stanowiących część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 5/3 z obrębem 2090 Szczecin Pogodno 90 o adresie ul. Twardowskiego 18, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – usługowej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Sprawa dotyczy nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ulicy Twardowskiego 18, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem 5/3 z obrębu 2090 Szczecin Pogodno 90 o powierzchni 17.335 m².

Przedmiotowa nieruchomość użytkowana jest w części przez „BISSMYK” Krawczyński i Spółka – s.jw. oraz Firmę Handlowo -Usługową „BISS” s. c. Stanisław Warcok i Bernard Krukowski.

Przy czym

- „BISSMYK” Krawczyński i Spółka - spółka jawna korzysta z obiektów o powierzchni użytkowej 2.202 m² oraz terenu o powierzchni 2.251 m² od 1994 r., a prawo korzystania z przedmiotowej nieruchomości nabyła w drodze przetargu ofertowego.
- Firma Handlowo -Usługowa „BISS” spółka cywilna korzysta z obiektów o powierzchni użytkowej 1258,60 m² oraz terenu o powierzchni 2.633,99 m² od 1992 r. a prawo korzystania z zajmowanej części nieruchomości uzyskała w drodze decyzji Prezydenta Miasta po przeprowadzeniu dwóch bezskutecznych przetargów .

Umowy najmu części przedmiotowej nieruchomości zawarte zostały na czas określony a następnie za zgodą Wynajmującego były przedłużane co 3 lata nieprzerwanie do 2006 r. W 2008 r. Spółki wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umów na okres 30 lat, argumentując to wykonaniem modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy. Zamiarem Spółek było stworzenie nowoczesnego centrum logistyczno – magazynowo – usługowego. Pomimo pozytywnie rozpatrzonych wniosków nie doszło do zawarcia umów na okres 30 lat, z uwagi na fakt wycofania się Spółek z obowiązku ponoszenia kosztów inwestycji na użytkowanej części nieruchomości (co było jednym z wymogów umów).

Spółki ponownie wystąpiły o zawarcie umów na dalsze użytkowanie nieruchomości celem kontynuacji dotychczasowej działalności bez obowiązku ponoszenia kosztów modernizacji i rozbudowy, a jedynie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem obiektów i terenu.

Przez cały okres użytkowania obie Spółki wykonują prace remontowe i konserwacyjne, które podnoszą standard obiektów. Przeprowadzone prace dotyczyły m. in. wymiany instalacji centralnego ogrzewania i instalacji elektrycznej, odnawianie pomieszczeń.

Według kosztorysów sporządzonych przez Spółki koszty remontów i konserwacji wyniosły:

1) w 2010 roku

- 49.847,96 zł poniesione przez „BISS” sp. cywilna,
- 55.532,10 zł poniesione przez „BISSMYK” sp. jw.

2) w 2011 roku

- 24.886,55 zł poniesione przez „BISS” sp. cywilną
- 16.470,33 zł poniesione przez „BISSMYK” sp. jw.

Obecnie Spółki użytkują wyżej określone części nieruchomości bez tytułu prawnego prowadząc działalność biurową, handlową, magazynową i usługową, regularnie wnosząc opłaty z tytułu użytkowania w następujących wysokościach:

- 12.647,62 zł (brutto) - „BISSMYK” Krawczyński i Spółka – spółka jawna
- 12.371,52 zł (brutto) Firma Handlowo – Usługowa „BISS” spółka cywilna.

Według planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXI/ 779/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r przedmiotowa działka stanowi teren elementarny oznaczony symbolem Z.S. 1006, dla którego ustalenia funkcjonalne są usługi.

Propozycja zawarcia umowy dzierżawy na okres 9 lat, pozwoli na uniknięcie ewentualnych roszczeń dzierżawcy odnośnie wykupu nieruchomości wynikających z art.37 ust.3 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uwzględniając, iż obecnie przedmiotowa część działki nie jest przedmiotem działalności inwestycyjnych gminy, które kolidowałyby z działalnością prowadzoną przez Spółki oraz fakt, iż Spółki od wielu lat prowadzą działalność w tym miejscu, rzetelnie wywiązując się z obowiązków płatniczych, zasadne jest oddanie w dzierżawę obiektów i terenu położonego przy ul. Twardowskiego 18 na rzecz Spółki „BISSMYK” Krawczyński i Spółka – s. jw. jak i Firmy Handlowo - Usługowej „BISS” s. c..