

**Projekt**

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

**z dnia ..... 2011 r.**

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

Na podstawie 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); 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 gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Emilii Plater, stanowiącej działkę nr 12/16 o powierzchni 627 m<sup>2</sup> z obrębu 3013 Nad Odrą, księga wieczysta nr SZ1S/00126280/7.

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. Emilii Plater 18.

3. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1, nie udziela się właścicielom lokali użytkowych.

**§ 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 Emilii Plater 18. Wynika to z tego, że działka nr 19, na której ten budynek się znajduje wydzielona została po jego obrysie. Wskazana wyżej działka nr 19 dopiero wraz z działką nr 12/16, spełniać będą 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. Emilii Plater 18 (powstały przy wyodrębnianiu lokali), uniemożliwia jej prawidłowy obrót cywilnoprawny. Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 12/16 zabudowana jest w części budynkiem, który wraz z budynkiem położonym na działce nr 19 stanowi całość gospodarczą.

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. Jej wysokość, odpowiada, co do zasady bonifikatom, o których mowa w uchwale Nr XVI/316/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin. Dodatkowe bonifikaty, udzielane zgodnie z cytowaną uchwałą stosowane są obecnie wyjątkowo. Przyjęto więc stawkę podstawową, wynoszącą 95%. Rozwiązanie to wydaje się najbardziej sprawiedliwym, gdyż zasady zbywania lokali razem z gruntem do nich przynależnym powinny być spójne z zasadami zbywania nieruchomości w oparciu o art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po nabyciu grunt ten będzie stanowić bowiem 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 12/16 z obrębem 3013, wynoszącej 277 700,00 zł. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości, tj. 41655,00 zł, to po zastosowaniu bonifikaty wynosić będzie 204,10 zł do udziałów jakie posiada wspólnota, tj. 98/1000.

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 nieznaczne, 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.

Teren obejmujący działkę ewidencyjną nr 12/16, w obrębie nr 3013 – Nad Odrą, wg obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin uchwalonego dnia 23 lutego 1998 r. przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą nr XLIII/540/98 (Dz. Urz. Woj. Szcz. z 1998 r., Nr 7, poz. 55), znajduje się na terenie elementarnym SD.04.MC o funkcji dominującej: mieszkalnictwo, usługi.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.