

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2015 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż budynku użytkowego położonego przy Alei Papieża Jana Pawła II 1, oddanie w użytkowanie wieczyste działki nr 209 z obrębu Śródmieście 36 w Szczecinie oraz przyznania najemcy pierwszeństwa w nabyciu budynku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 34 ust. 6, ust. 6a i ust. 6b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782) **Rada Miasta uchwala, co następuje :**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż budynku użytkowego położonego w Szczecinie przy Alei Papieża Jana Pawła II 1 oraz oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat działki nr 209 z obrębu 1036 Śródmieście o powierzchni 861 m².

§ 2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu budynku użytkowego przy Alei Papieża Jana Pawła II 1 dotychczasowemu najemcy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Nieruchomość położona przy Alei Papieża Jana Pawła II 1 stanowi własność Gminy Miasto Szczecin i zabudowana jest budynkiem użytkowym z wbudowanym budynkiem szaletu.

Lokale znajdujące się w przedmiotowym budynku objęte były umowami najmu z następującymi podmiotami: „JUPITER-AS” S. Bondyra, A. Rynkiewicz, K. Ziółko Sp. Jawna z dnia 24 czerwca 1999 r., z „BONDI” E. Bondyra, S. Bondyra, A. Bondyra Sp. Jawna z dnia 24 czerwca 1999 r. oraz z „JUPITER AS-Nieruchomości S.C. z dnia 24 czerwca 1999 r. Aktualnie obiekt posiadający powierzchnię użytkową 305,49 m² stanowi w całości przedmiot najmu i przygotowany jest do sprzedaży bezprzetargowej na rzecz jego obecnego najemcy – „JUPITER-AS” S. Bondyra i A. Rynkiewicza Spółka Jawna. Najemca zajmuje przedmiotowy budynek na podstawie umowy najmu z dnia 22 sierpnia 2012 r., zawartej na czas nieoznaczony, zmienionej aneksami z dnia 22 sierpnia 2012 r. oraz z dnia 30 września 2013 r. w celu prowadzenia następującej działalności: biuro pośrednictwa handlowego i obrotu nieruchomościami, pośrednictwo finansowe, usługi informatyczne, wycena nieruchomości, punkt totalizatora sportowego, kantor wymiany walut. Miesięczny wymiar czynszu wynosi 11 835,15 zł netto, najemca wywiązuje się z obowiązków wynikających z umowy najmu i nie posiada zaległości z tytułu opłat związanych z przedmiotowym lokalem. Sprawa zbycia przedmiotowej nieruchomości była przedmiotem analiz już kilkakrotnie, ze względu na zainteresowanie jej nabyciem wykazywane przez najemców od kilkunastu lat. Wobec faktu, iż forma budynku była niezgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz wobec wynikającej z tego braku możliwości zbycia lokali użytkowych, najemcy zaproponowali taką przebudowę obiektu, która pozwoliłaby uznać go za zgodny z planem. Jednakże przedstawiona przez Miasto w dniu 15 lipca 2005 r. koncepcja sprzedaży lokali po rozbudowie budynku nie znalazła akceptacji najemców, ze względu na nie zabezpieczenie ich interesów związanych z nakładami poczynionymi na ten cel. We wrześniu 2009 r. najemcy zwrócili się do Komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin z wnioskiem o dokonanie zmian w ówczesnie obowiązującej Uchwale nr XVI/316/2004 w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin. Propozycja dotyczyła dodania zapisów umożliwiających sprzedaż lokali położonych w budynkach niezgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w przypadku zobowiązania się nabywcy do takiej przebudowy budynku, która znosiłaby tę przeszkodę. Powyższy wniosek nie znalazł jednak akceptacji Komisji i nie wszczęto ścieżki legislacyjnej zmierzającej do dokonania zmian w uchwale we wskazanym przez najemców zakresie.

W 2010 roku najemcy ponownie wyszli z inicjatywą nabycia nieruchomości w oparciu o znowelizowaną ustawę o gospodarce nieruchomościami, której art. 34 ust. 6a daje możliwość przyznania najemcy pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego budynku.

W konsekwencji przeprowadzonych negocjacji w dniu 16 kwietnia 2012 r. Gmina Miasto Szczecin podpisała z ówczesnymi najemcami poszczególnych lokali znajdujących się w budynku List Intencyjny w celu umożliwienia skorzystania przez nich z pierwszeństwa przy jego nabyciu, przy jednoczesnym przekształceniu formy zagospodarowania przestrzenno-funkcjonalnego budynku, polegającego na dostosowaniu go do zgodności z koncepcją zagospodarowania terenu wyznaczoną polityką planistyczną Gminy. Najemcy oświadczyli w ww. Liście oraz kolejnych aneksach, że w umowie zbycia nieruchomości zobowiążą się do przebudowy nabytego obiektu na podstawie pozwolenia właściwego organu, zakończenia budowy w terminie 4 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, zapłaty kary umownej w wysokości 2 000 000 zł w przypadku przekroczenia ww. terminu, wskazania Miastu innej nieruchomości do zabezpieczenia kary umownej oraz ustanowienia na części nabytej nieruchomości prawa nieodpłatnej służebności na rzecz wspólnot mieszkaniowych

przy Alei Wyzwolenia 1, 3, przy ul. Małopolskiej 4, 4-oficyna, przy ul. Małopolskiej 5, na rzecz nieruchomości będących własnością Gminy Miasto Szczecin oznaczonych numerami 7/13, 7/15 z obrębu 1036 oraz nr 7/7 z obrębu 1036 położonej przy Alei Papieża Jana Pawła II 2, oddanej w trwałą zarząd Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej nr 1 w Szczecinie.

Aby zrealizować postanowienia Listu Intencyjnego uregulowano stan prawny budynku, pozwalający na skorzystanie z dyspozycji art. 34 ust. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym celu rozwiązano umowy najmu z dotychczasowymi najemcami poszczególnych lokali znajdujących się w budynku i zawarto jedną umowę obejmującą cały budynek, po uprzednim uzyskaniu w dniu 10 lipca 2012 r. pozytywnej opinii Komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin.

Działka, na której usytuowany jest ww. budynek, położona jest w granicach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin pod nazwą S.28, zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/486/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 1999 r. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze terenu elementarnego oznaczonego symbolem S.C.07.MC, dla którego funkcją dominującą są usługi i mieszkalnictwo. Ponadto forma istniejącego obiektu przy Al. Papieża Jana Pawła II 1 jest niezgodna z ww. planem, który zakłada również wyburzenie obiektu lub jego przebudowę zgodną z ustaleniami planu.

Jednocześnie obszar objęty jest zmianą planu pod nazwą CENTRUM – PLAC GRUNWALDZKI, zatwierdzoną Uchwałą Nr LI/1130/02 Rady Miasta z dnia 15 kwietnia 2002 r. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejska z elementami obsługi, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

W zakresie doprowadzenia formy obiektu przy Alei Papieża Jana Pawła II 1 do zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego, uzyskano opinie Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej z dnia 20 grudnia 2002 r. oraz z dnia 22 maja 2006 r., wydanych po zasięgnięciu opinii Biura Planowania Przestrzennego Miasta z dnia 28 października 2002 r. Ponadto do kwestii tej Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej ustosunkował się w piśmie z dnia 5 kwietnia 2004 r. skierowanym do pana dr inż. arch. Marka Sietnickiego, reprezentującego najemców. Wszystkie wskazane stanowiska akcentowały, iż jest możliwe prowadzenie inwestycji polegającej na przebudowie istniejącego obiektu, jednakże projekt każdej proponowanej przebudowy musi być zgodny z zapisami obowiązującego planu. Budowa winna zatem uwzględniać m. in. następujące ustalenia: nowa zabudowa frontowa w typie zabudowy ŚDM, cały teren objęty jest strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej i strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, nowe obiekty kubaturowe – za wyjątkiem obiektów użyteczności publicznej o charakterze monumentalnym – w typie zabudowy (w rozumieniu planu) kamienic XIX-wiecznych. Stanowisko Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej zostało podtrzymane pismem z dnia 27 kwietnia 2015 r., z zastrzeżeniem, że należy uzyskać aktualną opinię Architekta Miasta w tym zakresie. Natomiast obecny Architekt Miasta, Pan Jarosław Bondar, w piśmie z dnia 26 czerwca 2015 r. wskazał, że kierunkiem przyszłych działań w obszarze Alei Papieża Jana Pawła II na odcinku pomiędzy Aleją Niepodległości a Placem Lotników będzie spójne zagospodarowanie obu pierzei z ewentualnym podniesieniem skali zabudowy, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej w budynkach wysokich z lat 70 XX wieku. Zazaczył jednocześnie, że zakończono prace nad opracowaniem analitycznym i koncepcyjnym dotyczącym wariantowych rozwiązań organizacji ruchu wraz ze wstępną analizą uwarunkowań dotyczących kształtowania zabudowy w przedmiotowym obszarze, co będzie stanowiło podstawę do dalszych prac studialnych i projektowych. Aktualnie jednak nie są prowadzone szczegółowe prace projektowe związane z opracowaniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo Biuro Planowania Przestrzennego

Miasta w piśmie z dnia 23 kwietnia 2015 r. poinformowało, że obecnie nie jest możliwe określenie terminu uchwalenia nowego planu, o którym mowa powyżej, a co za tym idzie nie można wskazać szczegółowych zapisów dotyczących przeznaczenia i sposobu zagospodarowania opiniowanego terenu.

Zgromadzono dokumentację niezbędną do sprzedaży budynku użytkowego, w tym wypełniono postanowienia ww. Listu Intencyjnego w zakresie m.in. ustalenia warunków służebności gruntowej na rzecz nieruchomości sąsiadujących z działką, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek. Ponadto ustalono jego cenę na poziomie wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, wynoszącej 2 661 825,00 zł (8 713,30 zł/m²), w tym grunt o wartości 1 017 276,00 zł, który zostanie oddany w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat.

W myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Zgodnie zaś z art. 34 ust. 6a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość przyznania pierwszeństwa w nabywaniu budynków użytkowych ich najemcom, jeżeli stanowią w całości przedmiot najmu. Do przyznania pierwszeństwa wymagana jest stosowna uchwała Rady Miasta. Natomiast według art. 34 ust. 6b w przypadku realizacji ww. pierwszeństwa przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku. Zatem w przedmiotowej sprawie uzasadnionym jest przygotowanie niniejszego projektu uchwały w zakresie zbycia przez Gminę Miasto Szczecin nieruchomości przy Alei Papieża Jana Pawła II 1 oraz przyznania najemcom budynku pierwszeństwa w jego nabyciu.

Mapa poglądowa położenia nieruchomości:

