

**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. Rudej**

Na podstawie art. 73 ust. 3, art. 68 ust.1 pkt 8, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.); 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 niezabudowanej, położonej w Szczecinie przy ul. Rudej stanowiącej działkę nr 79/9 o powierzchni 1544 m² z obrębem 4121, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00133106/6 .

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 oddawana jest w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) na rzecz właścicieli lokali, znajdujących się w budynku, położonym w Szczecinie, przy ul. Rudej 3b, na działce nr 103 w obrębie 4121, wpisanej do księgi wieczystej nr SZ1S/00064384/3.

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 przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

Roszczenie, przewidziane w cytowanym wyżej przepisie przysługuje właścicielom budynku położonego przy ul. Rudej 3b. Wynika to z tego, że działka nr 103, na której ten budynek się znajduje, wydzielona została po jego obrysie. Działka ta dopiero wraz z działką nr 79/9, 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 budynków i urządzeń położonych na tej działce.

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 Szczecina 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 budynku mieszkalnym, posadowionym na działce nr 103 brak jest w chwili obecnej lokali użytkowych. W związku z tym nie będzie tu rozpatrywana kwestia związana z udzieleniem bonifikaty dla lokali użytkowych, niemniej jednak stan ten może ulec zmianie do czasu zawarcia umowy zbycia nieruchomości, dlatego projekt uchwały zawiera zapis w § 1 ust. 3 odnoszący się do lokali użytkowych.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia z 08 czerwca 2011 r., cena nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 79/9 wynosi 311.300,00 zł. netto. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości, to po zastosowaniu bonifikaty wynosić będzie 1.454,54 zł. netto do udziałów jakie posiada wspólnota, tj. 623/1000. Bonifikata w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez wspólnotę. Nabycie nieruchomości spowoduje z kolei uporządkowanie statusu podwórka i zapewni właścicielom lokali dostęp do drogi publicznej. Wpływy z tytułu pierwszej opłaty oraz opłat rocznych, związanych z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a także podatku od nieruchomości będą nieznaczne, jednakże Gmina nie powinna w takich wypadkach kierować się rachunkiem ekonomicznym, a przede wszystkim koniecznością uporządkowania stanów prawnych nieruchomości, która i tak, ze względu na swoją funkcję (podwórko), może być wykorzystywana tylko przez wspólnotę mieszkaniową, a w konsekwencji nie może być wykorzystana w inny sposób. Z uwagi na położenie nieruchomości oraz ukształtowanie terenu (teren jest nierówny, z dużą skarżą podtrzymywaną przez murek) brak jest możliwości dokonania jakiegokolwiek podziału w celu innego przeznaczenia niż zbycie gruntu na rzecz właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. Rudej 3b.

Dla terenu obejmującego działkę nr 79/9 w obrębie 4121 brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z opinią Biura Planowania Przestrzennego Miasta (BPPM-VI/CR/3023/2010 z 24-08-2010 r.) w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin zatwierdzonym Uchwałą nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r. działka nr 79/9 znajduje się w obszarze jednostki planistycznej D.P.03 Osiedla Podjuchy, która wskazuje funkcję dominującą - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz funkcję uzupełniającą - usługi osiedlowe, zieleń urządzona. Z uwagi na to, że działka nr 79/9 jest funkcjonalnie związana z nieruchomością, stanowiącą działkę nr 103 z obr. 4121, decyzja o ewentualnym zbyciu działek jest słuszna.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.