

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. Juranda**

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, Dz.U. z 2010 r. Nr 106 poz. 675, Dz.U. z 2010 r. Nr 143 poz. 963, Dz.U. z 2010 r. Nr 155 poz. 1043, Dz.U. z 2010 r. Nr 197 poz. 1307, Dz.U. z 2010 r. Nr 200 poz. 1323, Dz.U. z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Dz.U. z 2011 r. Nr 115 poz. 673, Dz.U. z 2011 r. Nr 130 poz. 762, Dz.U. z 2011 r. Nr 106 poz. 622, Dz.U. z 2011 r. Nr 135 poz. 789, Dz.U. z 2011 r. Nr 129 poz. 732, Dz.U. z 2011 r. 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 niezabudowanej, położonej w Szczecinie przy ul. Juranda stanowiącej działkę nr 107/12 o powierzchni 521 m² z obrębem 2076, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00191866/5.

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 na rzecz właścicieli lokali, znajdujących się w budynku, położonym w Szczecinie, przy ul. Juranda 5, na działce nr 225 w obrębie 2076, wpisanej do księgi wieczystej nr SZ1S/00066351/7.

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. Juranda 5. Wynika to z tego, że działka nr 225, na której ten budynek się znajduje, wydzielona została po jego obrysie. Działka ta dopiero wraz z działką nr 107/12, 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 225 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 26 września 2011 r., cena nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 107/12 wynosi 265.600,00 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 1.992,00 zł. netto do udziałów jakie posiada wspólnota, tj. 1000/1000. Bonifikata w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez wspólnotę. Nabycie nieruchomości spowoduje z kolei uporządkowanie statusu nieruchomości 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 może być wykorzystywana tylko przez wspólnotę mieszkaniową, a w konsekwencji nie może być wykorzystana w inny sposób. Z uwagi na położenie nieruchomości - działka okalająca budynek wspólnoty, od ulicy tworząc tzw. „przedogródek” od zaplecza zagospodarowana jako ogród przydomowy, brak jest możliwości dokonania jakiegokolwiek podziału w celu innego przeznaczenia niż zbycie gruntu na rzecz właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. Juranda 5.

Dla terenu obejmującego działkę nr 107/12 w obrębie 2076 brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren jest objęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Pogodno-Somosierry” (Uchwała nr LI/1080/02 Rady Miasta z dnia 15-04-2002 r. Zgodnie z opinią Biura Planowania Przestrzennego Miasta (BPPM-II/MS/1377/11 z 09-05-2010 r.) zakończenie procedury planistycznej oraz przekazanie projektu planu na sesję Rady Miasta przewiduje się na początek 2012 roku. Zgodnie z tą opinią 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 107/12 znajduje się w obszarze jednostki planistycznej Z.P.07, dla której przyjęto następujące ustalenia funkcję dominującą - zabudowę mieszkaniową

jednorodziną oraz funkcję uzupełniającą – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi wolnostojące i wbudowane, usługi publiczne, usługi sakralne, zieleń urządzona. BPPM nie widzi przeciwwskazań do zbycia działki nr 107/12 wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Juranda 5.

Z uwagi na to, że działka nr 107/12 jest funkcjonalnie związana z nieruchomością, stanowiącą działkę nr 225 z obr. 2076 decyzja o ewentualnym zbyciu działki jest słuszna. Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.