

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty, naliczanej od ceny sprzedaży nieruchomości, położonej w Szczecinie, przy al. Papieża Jana Pawła II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2018. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz art. 68 ust.1 pkt 8, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018.121, poz..50, poz. 650, poz. 1000, poz.1089,) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od ceny netto sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy al. Papieża Jana Pawła II, stanowiącej działkę nr 2/21, o powierzchni 117 m<sup>2</sup>, z obrębem 1025 (Śródmieście 25), dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00187065/8.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 sprzedawana jest 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 al. Papieża Jana Pawła II 34.

**§ 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 al. Papieża Jana Pawła II 34. Wynika to z tego, że działka 25, na której ten budynek się znajduje wydzielona została po jego obrysie. Działka ta, wraz z działką nr 2/21 – stanowiącą podwórze, jak również wraz z ustanowieniem służebności gruntowej przechodu na działce 2/47 i służebności tzw. „budynekowej” na tej działce, 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 budynku i urządzeń położonych na tej działce.

W celu kompleksowego uregulowania stanu prawnego swojej nieruchomości, wydzielonej po obrysie budynku, bez dostępu do drogi publicznej z przekroczeniem zabudową mieszkaniową (wykusze balkonowe) granicy nieruchomości - wspólnota mieszkaniowa złożyła również wniosek o nabycie działki nr 2/47. Nie mógł być on pozytywnie załatwiony z uwagi na to, że działka ta położona jest w ciągu alei Papieża Jana Pawła II, objętej programem pn. „Zielone Przedogródki Szczecina”. Tereny „przedogródków” zgłoszonych do programu pozostaną własnością Gminy.

Nieruchomość, stanowiąca działkę nr 2/21, ze względu na swoją funkcję i położenie może być wykorzystywana przez właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy al. Papieża Jana Pawła II 34. Obecnie na działce nr 2/21 urządzony jest skwer porośnięty roślinami ozdobnymi, częściowo pokryty płytkami chodnikowymi z miejscem posadowienia pojemników na odpady bytowe dla wspólnoty i ciągami komunikacyjnymi. Jednakże z działki tej korzystają również mieszkańcy oficyny, bowiem ciąg komunikacyjny, urządzony na działce 2/21, wraz z prześwitem bramowym na działce nr 25, służy również im do komunikacji z drogą publiczną – aleją Papieża Jana Pawła II. Do chwili obecnej opisana wyżej sytuacja nie była uregulowana prawnie, dlatego też zasadne jest ustanowienie nieodpłatnie, stosownych wzajemnych służebności przy zbywaniu wnioskowanej działki nr 2/21.

Wspólnota mieszkaniowa przy al. Papieża Jana Pawła II 34 ma uregulowane prawo korzystania z nieruchomości w oparciu o porozumienie w sprawie warunków korzystania z terenu przyległego. Zbycie gruntu właścicielom lokali uporządkuje ostatecznie zasady korzystania z tej nieruchomości.

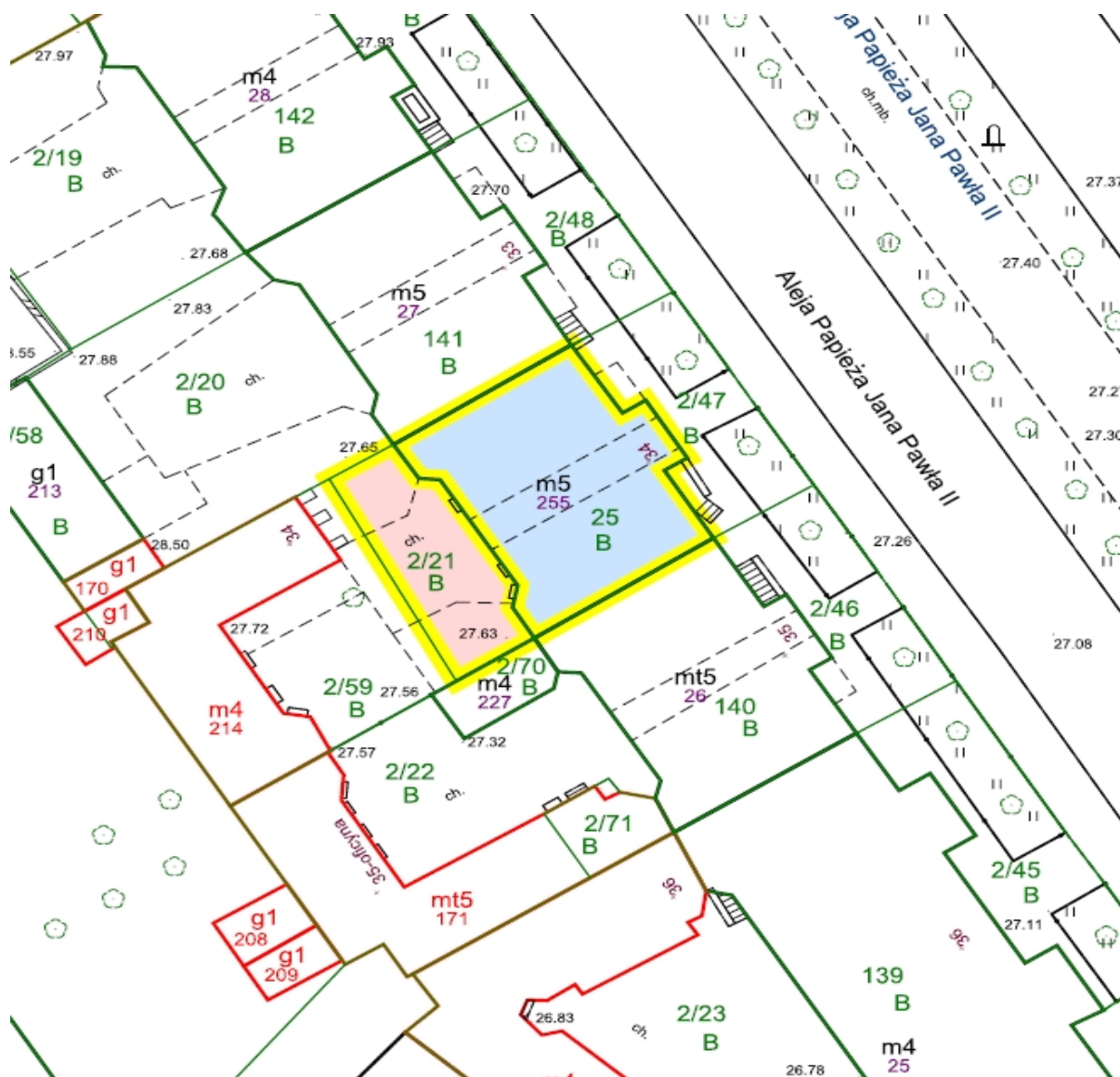
Zbywając nieruchomość w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 95% od ceny sprzedaży.

W oparciu o operat szacunkowy z 21 czerwca 2018 r., cena nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 2/21 z Obr. 1025, wynosi 71.700,00 zł. netto. Cena sprzedaży gruntu, na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 95% wynosić będzie 3.585,00 zł netto - wspólnota jest właścicielem 1000/1000 udziałów w nieruchomości. Bonifikata, w proponowanej wysokości ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez właścicieli lokali.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina pn. „Centrum – Plac Odrodzenia” przyjętym Uchwałą Nr XXIII/535/16 Rady Miasta Szczecin w dniu 18 października 2016 r., działka nr 2/21 w obrębie 1025 znajduje się w granicach terenu elementarnego S.C.2002.MC o ustaleniach funkcjonalnych: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych oraz wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa.

Poniżej mapa poglądowa nieruchomości, stanowiącej działkę nr 2/21 w obrębie 1025, położonej

przy al. Papieża Jana Pawła II w Szczecinie.



Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.