

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2017 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych naliczanych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Szczecinie, przy al. Wojska Polskiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz.1875 t.j.), art. 73 ust. 3, art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 t.j., poz. 2260, z 2017r. poz. 820, poz. 1509, poz. 1509, poz. 624, poz. 1509, poz. 1595, poz.1529), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste (w udziałach odpowiadających udziałom w nieruchomości wspólnej związanym z własnością lokali wyodrębnionych na nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34) nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy al. Wojska Polskiego, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22/17 obręb 1035 o powierzchni 28m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00190368/7.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddawana jest w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na rzecz właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych na nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 73 obręb 1035 w Szczecinie dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00036064/9.

**§ 2. 1.** Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 16% od opłat rocznych, naliczanych z tytułu użytkowania wieczystego udziałów (odpowiadających udziałom w nieruchomości wspólnej związanym z własnością lokali wyodrębnionych na nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34) w nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy al. Wojska Polskiego 34, która powstanie na skutek połączenia działki ewidencyjnej nr 22/17 obręb 1035, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00190368/7 z nieruchomością, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 73 obręb 1035, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SZ1S/00036064/9.

2. Bonifikata, o której mowa w § 2 ust. 1, udzielana jest na okres 10 kolejnych lat, liczonych od roku następnego po roku, w którym zostanie oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość o której mowa w § 1 ust. 1.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

## UZASADNIENIE

Nieruchomość przy al. Wojska Polskiego 34 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielokondygnacyjnym, który położony jest na działkach ewidencyjnych nr 73, nr 22/17 oraz nr 22/8 obręb 1035.

Grunt działki nr 22/17 obręb 1035 zabudowany jest w całości częścią budynku, która przynależy do nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34.

Na działce nr 22/8 obręb 1035 położona jest część lokalu nr U2, który przynależy do nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34.

Budynek położony na działce nr 73 i nr 22/17 obręb 1035 posiada zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków ten sam numer ID: 326201\_1.1035.322\_BUD.

Wydzielenie działki gruntu nr 73 obręb 1041 nastąpiło w sposób wadliwy, bez uwzględnienia faktu, iż budynek obejmuje również zabudowę położoną na działce nr 22/17 i nr 22/8 obręb 1035.

Lokale położone na nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34 zostały zbyte tylko wraz z oddaniem udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu działki nr 73 obręb 1035, co jest stanem nieprawidłowym. Do wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej brano była pod uwagę powierzchnia całego budynku, z uwzględnieniem tej części, która położona jest na działce nr 22/17 i nr 22/8 obręb 1035. Na nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34 wyodrębnionych jest 7 lokali stanowiących własność osób fizycznych. Pozostałe udziały związane są z własnością lokali niewyodrębnionych (2 lokale), którymi dysponuje Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. na mocy sporządzonej umowy o podwyższeniu kapitału zakładowego.

Sytuacja, w której właściciele lokali nie dysponują prawem do gruntu, położonego pod budynkiem, w którym te lokale wyodrębniono, jest niezgodna z prawem (art. 3 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali) i wymaga uregulowania.

W związku z powyższym, uzasadnione jest zbycie na rzecz właścicieli lokali nieruchomości stanowiącej działkę nr 22/17 obręb 1035 w trybie przewidzianym w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w udziale związanym z własnością wyodrębnionych i niewyodrębnionych lokali). Celem jest utworzenie jednej nieruchomości obejmującej działki nr 73 i nr 22/17 obręb 1035.

Prawo do części gruntu działki nr 22/8 obręb 1035 (zajętej częścią lokalu nr U2) która stanowi własność STBS, została uregulowana poprzez ustanowienie służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela lokalu nr U2.

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 22/17 zabudowana jest w części budynkiem, który wraz z budynkiem położonym na działce nr 73 stanowi całość gospodarczą, zatem nie może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Działka nr 73 obręb 1035 nie spełnia wymogów działki budowlanej. W tej sytuacji jest spełniona okoliczność, która uzasadnia zastosowanie trybu zbycia bezprzetargowego określonego w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zwyczając nieruchomości w omawianym trybie Prezydent, za zgodą Rady Miasta, może udzielić bonifikaty.

Mając na uwadze, że celem zbycia gruntu działki nr 22/17 jest uregulowanie nieprawidłowego stanu prawnego nieruchomości sąsiedniej przy al. Wojska Polskiego 34, warunki zbycia gruntu powinny zachęcić wspólnotę do wyrażenia zgody na proponowaną formę regulacji. Czynniki ekonomiczne, a w szczególności potencjalny zysk, nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia – gdyż celem zbycia jest doprowadzenie do stanu, który powinien powstać przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste gruntu związanego ze sprzedażą pierwszego lokalu w budynku.

Ewentualny brak zgody wspólnoty stanowić będzie przeszkodę do zakończenia regulacji (ustawa nakłada wymóg jednomyślności członków wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości regulowanej). Aktualny stan

prawny nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34 uniemożliwia jej prawidłowy obrót cywilnoprawny, co z kolei warunkuje prawidłową realizację sprzedaży niewyodrębnionych lokali na tej nieruchomości.

W tej sytuacji, mając również na uwadze doświadczenie związane z realizacją analogicznej procedury regulacji, uzasadnione jest zastosowanie bonifikaty zarówno od pierwszej opłaty jak i od opłat rocznych naliczanych z tytułu użytkowania wieczystego.

W analogicznych stanach faktycznych stosowana jest bonifikata od pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w wysokości 99%. Taką wysokość bonifikaty proponuje się w treści uchwały.

Bonifikata od opłaty rocznej zostanie przyjęta w jednakowej dla każdego wyodrębnionego lokalu stawce procentowej, która pozwoli utrzymać kwotę netto opłaty rocznej w zbliżonej wysokości do dotychczas pobieranej. Kalkulując warunki udzielanej bonifikaty przyjęto za punkt wyjścia ponoszoną przez właścicieli lokali aktualną wysokość opłaty rocznej. Celem zastosowania bonifikaty od opłaty rocznej jest skompensowanie okoliczności podwyższenia kwoty opłaty rocznej związanej z przyłączeniem działki nr 22/17 obręb 1035 do nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34.

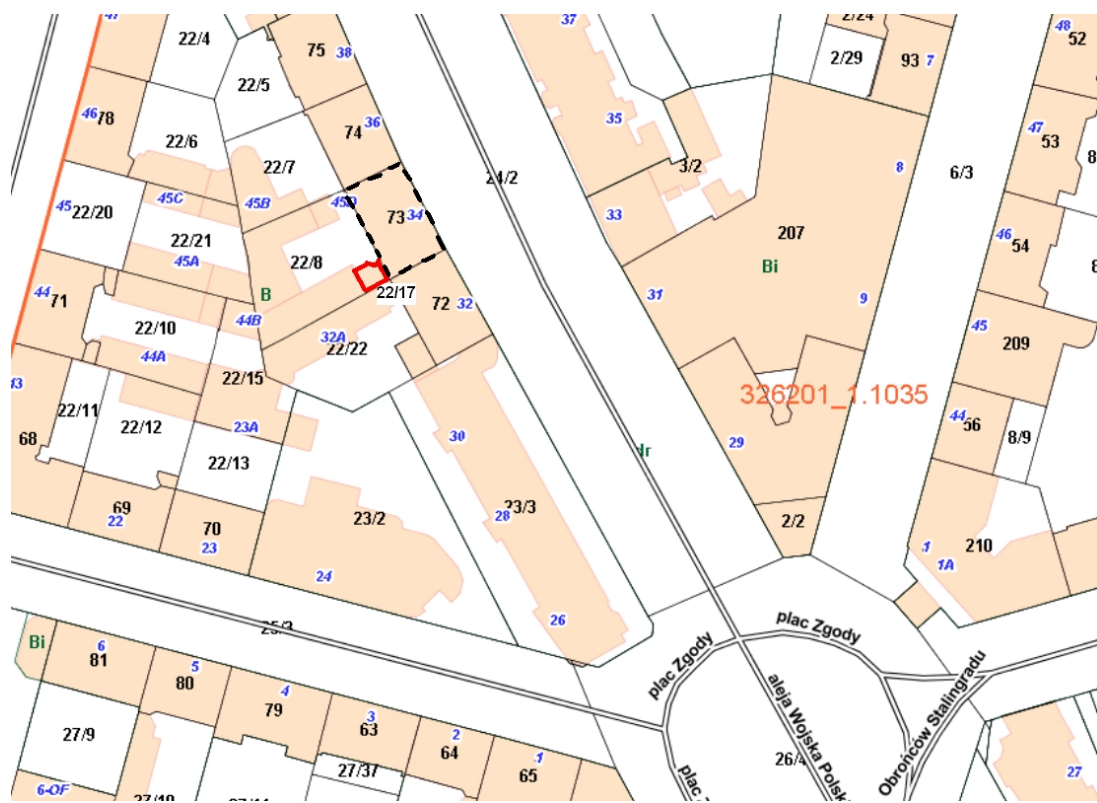
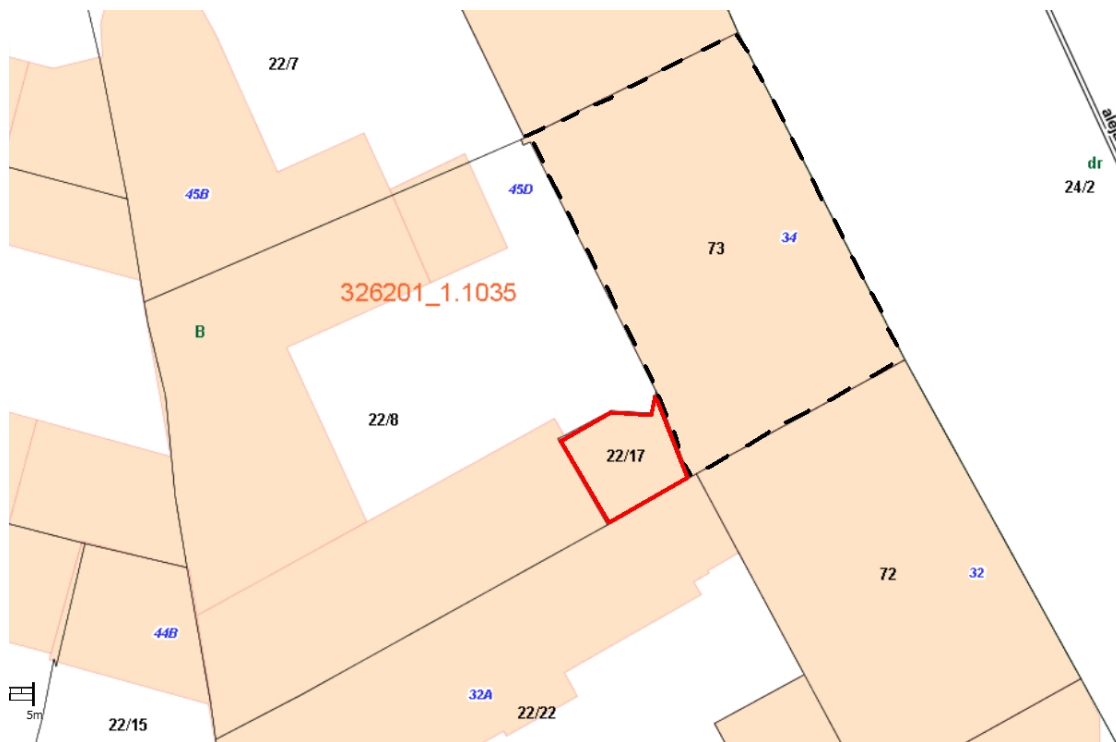
Uwzględniając wyżej wskazane przesłanki, w treści uchwały zaproponowano bonifikatę w wysokości 16% od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Do tak ustalonej kwoty zostanie doliczony VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W treści uchwały zaproponowano 10 letni okres stosowania bonifikaty, który jak się przewiduje, będzie wystarczający do zamortyzowania negatywnych dla właścicieli lokali, finansowych następstw koniecznej regulacji.

Bonifikata od pierwszej opłaty oraz od opłat rocznych nie będzie dotyczyć udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu, związanych z własnością lokali niewyodrębnionych na nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 34. Udziały te przysługują Szczecińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Odnośnie udziałów przypadających Spółce, czynniki uzasadniające zastosowanie bonifikaty, wskazane powyżej, nie mają zastosowania.

Podjęcie uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

Mapy poglądowe.



Gminna nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 22/17 obręb 1035 będąca przedmiotem zbycia (oznaczona linią czerwoną pogrubioną).

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 73 obręb 1035, al. Wojska Polskiego 34 – będąca przedmiotem powiększania (oznaczona linią czarną pogrubioną - przerywaną).