

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny netto niezabudowanej działki gruntu sprzedawanej w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, położonej w Szczecinie przy ulicy ks. J. Dzierżonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 68 ust. 1 pkt 10 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2023 r. poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym niezabudowanych działek gruntu o numerach 38/24 o powierzchni 83 m<sup>2</sup> oraz 38/64 o powierzchni 26 m<sup>2</sup> z obrębu ewidencyjnego nr 3076, będących własnością Gminy Miasto Szczecin, przeznaczonych na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, położonej przy ulicy ks. J. Dzierżonia 21 (działka nr 45/1 obręb 3076), ustala się bonifikatę w wysokości 90% od ceny netto nieruchomości wynoszącej 60 000,00 zł. Kwota bonifikaty wynosi 54 000,00 zł.

**§ 2.** Warunkiem udzielenia bonifikaty jest spełnienie łącznie następujących kryteriów:

- 1) działki gruntu o numerach 38/24 i 38/64 z obrębu ewidencyjnego nr 3076, będące własnością Gminy Miasto Szczecin nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości i jednocześnie mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej o adresie ks. J. Dzierżonia 21 (działka nr 45/1 obręb 3076).
- 2) nieruchomość o adresie ks. J. Dzierżonia 21, której poprawiane są warunki zagospodarowania jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

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

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

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, Prezydent Miasta na podstawie uchwały Rady Miasta, może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości. Przedkładany projekt uchwały jest również konsekwencją podjętych Uchwał o numerach: XI/393/19 z dnia 22.10.2019 r. oraz XXV/749/21 z dnia 26.01.2021 r. Rady Miasta Szczecin sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od cen netto nieruchomości gruntowych sprzedawanych w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Zgodnie z przywołanymi wyżej Uchwałami właściciele 22 nieruchomości (wymienionych w załącznikach do Uchwał) zlokalizowanych na ulicy ks. J. Dzierżonia, otrzymali zgodę na kupno przyległych działek gminnych z bonifikatą w wysokości 90% od ustalonej ceny netto działki. W dniu uchwalenia przedmiotowych Uchwał nie wszyscy właściciele nieruchomości zlokalizowanych przy ul. ks. J. Dzierżonia w Szczecinie mogli skorzystać z bonifikaty. Powodem był zamiar sprzedaży przez niektórych dotychczasowych właścicieli swoich nieruchomości przy ul. Dzierżonia, bądź nieprzeprowadzone postępowania spadkowe po zmarłych współwłaścicielach nieruchomości lub brak środków finansowych.

Nowi właściciele nieruchomości o adresie ks. J. Dzierżonia 21, wyrazili zainteresowanie nabyciem przyległych działek gminnych i złożyli oświadczenie, że wykorzystują swoją nieruchomość wyłącznie na cele mieszkaniowe. Zabezpieczeniem zwrotu bonifikaty, a także zapłaty związanych z tym kosztów i należności ubocznych, w przypadku gdy nabywca nieruchomości zbędzie ją lub wykorzysta na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości od Gminy Miasto Szczecin, będzie ustanowienie na nieruchomości nabywcy hipoteki oraz poddanie się przez nabywcę egzekucji.

Ponadto, na podstawie dokonanej przez Biuro Geodety Miasta analizy dokumentacji geodezyjnej nieruchomości położonych w części ulicy ks. J. Dzierżonia, w tym o numerach: 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 63, 65, 67, 69 wykazano, że w roku 1972 wykonane zostały prace geodezyjne, które polegały na podziale nieruchomości w ten sposób, że zostały wydzielone pasy gruntu o szerokości 5 metrów przed frontem zabudowań mieszkalnych ulicy Dzierżonia, na poszerzenie działki drogowej oraz wydzielone zostały pasy gruntu również o szerokości 5 metrów na zapleczu tych posesji. Granice wówczas ustalone, swoim kształtem, a także powierzchnią nieruchomości obliczoną ze współrzędnych, były bardzo zbliżone do kształtu i powierzchni parceli z katastru poniemieckiego i według takich oznaczeń nieruchomości były zbyte w latach 60-tych ubiegłego wieku w użytkowanie wieczyste. Granice zaś określano prawdopodobnie po istniejących ogrodzeniach, a więc tak jak faktycznie na ówczesny czas były użytkowane. Po stabilizacji granic wydano decyzję w dniu 19 sierpnia 1975 r. o zmianie warunków użytkowania wieczystego. Następnie doszło do zawarcia aktu notarialnego, na podstawie którego stwierdzono, że obszar oddany w użytkowanie wieczyste aktem w latach sześćdziesiątych wskutek stabilizacji granic zwiększył się. Przeprowadzona analiza prawna wykazała, że: dokonana została zatem czynność prawna zmieniająca treść użytkowania wieczystego. Ponadto w treści aktu nie było jednak wzmianki, że nieruchomość zwiększyła się i obejmuje częściowo inny obszar, niż pierwotnie oddany w użytkowanie wieczyste. Jeśli więc nie doszło wprost do zmiany treści prawa użytkowania wieczystego w ten sposób, że po stabilizacji granic obejmowałoby ono działki w nowym kształcie, to użytkowaniem wieczystym obciążane są nieruchomości stanowiące działki w takim kształcie, w jakim istniały w chwili zawarcia pierwotnej umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste. Przedstawiona sytuacja dotyczy przede wszystkim posesji o adresach ks. J. Dzierżonia od numeru 17 do 31 (numery nieparzyste) oraz od numeru 18 do 48 (numery parzyste), a także od numeru 55 do 75 (numery nieparzyste). Wydzielony w latach siedemdziesiątych pas gruntu od frontu zabudowań mieszkalnych posiadał użytek drogowy. Obecnie istnieje więc konieczność regulacji stanu faktycznego, gdyż wydzielone działki stanowią niezmiennie od lat 60 ubiegłego stulecia, przydomowe przedogródki. Podczas negocjacji przeprowadzonych z pełnomocnikiem

mieszkańców ul. ks. J. Dzierżonia przeanalizowane zostały różne warianty rozwiązania zaistniałej sytuacji. Mieszkańcy w zamian za odstąpienie od złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia wniesli o sprzedaż działek przed frontem swoich posesji z udzieleniem wyższej bonifikaty, aniżeli wynika to z przyjętych zasad. Rozwiązanie to wydaje się optymalne, gdyż koszty jakie mogłaby ponieść Gmina Miasto Szczecin w przypadku realizacji roszczeń części mieszkańców ulicy ks. J. Dzierżonia przy stwierdzeniu zasiedzenia (wartość zawracanych gruntów wraz z kosztami sądowymi) byłyby znacznie większe, niż sprzedaż tych gruntów z udzieleniem bonifikaty w wysokości 90% od ich ceny netto.

Zbycie nieruchomości zostało pozytywnie zaopiniowane przez Komisję ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa.

Pozostałe Komisje Stałe Rady Miasta nie wypowiedziały się w tej sprawie. Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.

nieruchomość przy ul. ks. J. Dzierżonia 21

