

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od cen netto nieruchomości gruntowych sprzedawanych w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1571) i art. 68 ust. 1 pkt 10, art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2018 r. poz. 2204, zm. poz. 2348, z 2019 r. poz. 270, poz. 429, poz. 801, poz. 1309, poz. 1589, poz. 1716) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 60% od cen netto sprzedaży nieruchomości gruntowych wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, przeznaczonych na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 90% od cen netto sprzedaży nieruchomości gruntowych wymienionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały, przeznaczonych na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, wykorzystywanych wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik 1 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

Lp.	Dane dotyczące gminnych nieruchomości położonych w rejonie ulicy Dzierżonia	Dane dotyczące nieruchomości, której warunki zagospodarowania są poprawiane	Cena gminnej nieruchomości w zł	Wysokość bonifikaty w %	Kwota bonifikaty w zł
1	2	3	4	5	6
1.	dz. nr 38/74 obręb 3076 o pow. 26 m ²	Dzierżonia 1 dz. nr 119 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 24 500,00	60	14 700,00
2.	dz. nr 38/34 obręb 3076 o pow. 51 m ²				
3.	dz. nr 38/73 obręb 3076 o pow. 25 m ²	Dzierżonia 3 dz. nr 117 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 24 100,00	60	14 460,00
4.	dz. nr 38/33 obręb 3076 o pow. 51 m ²				
5.	dz. nr 38/72 obręb 3076 o pow. 26 m ²	Dzierżonia 5 dz. nr 115 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 24 100,00	60	14 460,00
6.	dz. nr 38/32 obręb 3076 o pow. 51 m ²				
7.	dz. nr 38/71 obręb 3076 o pow. 25 m ²	Dzierżonia 7 dz. nr 114 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 23 900,00	60	14 340,00
8.	dz. nr 38/31 obręb 3076 o pow. 50 m ²				
9.	dz. nr 38/70 obręb 3076 o pow. 25 m ²	Dzierżonia 9 dz. nr 112 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 23 900,00	60	14 340,00
10.	dz. nr 38/30 obręb 3076 o pow. 50 m ²				
11.	dz. nr 38/69 obręb 3076 o pow. 24 m ²	Dzierżonia 11 dz. nr 111 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 23 200,00	60	13 920,00
12.	dz. nr 38/29 obręb 3076 o pow. 49 m ²				
13.	dz. nr 35/13 obręb 3076 o pow. 77 m ²	Dzierżonia 10-12 działki nr 236 i 237 obręb 3076	łącna cena dla dwóch działek 48 900,00	60	29 340,00
14.	dz. nr 35/14 obręb 3076 o pow. 81 m ²				
15.	dz. nr 23/4 obręb 3077 o pow. 143 m ²	Księżycowa 16 dz. nr 71 obręb 3077	45 500,00	60	27 300,00

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

Lp.	Dane dotyczące gminnych nieruchomości położonych w rejonie ulicy Dzierżonia	Dane dotyczące nieruchomości, której warunki zagospodarowania są poprawiane	Cena gminnej nieruchomości w zł	Wysokość bonifikaty w %	Kwota bonifikaty w zł
1	2	3	4	5	6
1.	dz. nr 38/18 obręb 3076 o pow. 80 m ²	Dzierżonia 18 dz. nr 68/1 obręb 3076	łączna cena dla trzech działek 26 700,00	90	24 030,00
2.	dz. nr 38/43 obręb 3076 o pow. 2 m ²				
3.	dz. nr 35/8 obręb 3076 o pow. 2 m ²				
4.	dz. nr 38/17 obręb 3076 o pow. 78 m ²	Dzierżonia 20 dz. nr 67/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 27 000,00	90	24 300,00
5.	dz. nr 38/44 obręb 3076 o pow. 7 m ²				
6.	dz. nr 38/16 obręb 3076 o pow. 79 m ²	Dzierżonia 22 dz. nr 66/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 26 700,00	90	24 030,00
7.	dz. nr 38/45 obręb 3076 o pow. 5 m ²				
8.	dz. nr 38/15 obręb 3076 o pow. 91 m ²	Dzierżonia 24 dz. nr 65/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 29 900,00	90	26 910,00
9.	dz. nr 38/46 obręb 3076 o pow. 3 m ²				
10.	dz. nr 38/14 obręb 3076 o pow. 100 m ²	Dzierżonia 26 dz. nr 64/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 32 800,00	90	29 520,00
11.	dz. nr 38/47 obręb 3076 o pow. 3 m ²				
12.	dz. nr 38/13 obręb 3076 o pow. 106 m ²	Dzierżonia 28 dz. nr 63/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 34 700,00	90	31 230,00
13.	dz. nr 38/48 obręb 3076 o pow. 3 m ²				
14.	dz. nr 38/20 obręb 3076 o pow. 93 m ²	Dzierżonia 29 dz. nr 49/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 33 400,00	90	30 060,00
15.	dz. nr 38/60 obręb 3076 o pow. 12 m ²				
16.	dz. nr 38/12 obręb 3076 o pow. 99 m ²	Dzierżonia 30 dz. nr 62/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 34 300,00	90	30 870,00
17.	dz. nr 38/49 obręb 3076 o pow. 9 m ²				
18.	dz. nr 38/41 obręb 3076 o pow. 113 m ²	Dzierżonia 31 dz. nr 50/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 38 500,00	90	34 650,00
19.	dz. nr 38/59 obręb 3076 o pow. 8 m ²				
20.	dz. nr 38/11 obręb 3076 o pow. 97 m ²	Dzierżonia 32 dz. nr 61/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 33 400,00	90	30 060,00
21.	dz. nr 38/50 obręb 3076 o pow. 11 m ²				
22.	dz. nr 38/39 obręb 3076 o pow. 96 m ²	Dzierżonia 36 dz. nr 59/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 33 700,00	90	30 330,00
23.	dz. nr 38/52 obręb 3076 o pow. 10 m ²				
24.	dz. nr 38/7 obręb 3076 o pow. 101 m ²	Dzierżonia 40 dz. nr 57/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 36 200,00	90	32 580,00
25.	dz. nr 38/54 obręb 3076 o pow. 13 m ²				
26.	dz. 38/37 obręb 3076 o pow. 99 m ²	Dzierżonia 42 dz. nr 56/1 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 33 700,00	90	30 330,00
27.	dz. 38/55 obręb 3076 o pow. 10 m ²				
28.	dz. nr 38/4 obręb 3076 o pow. 95 m ²	Dzierżonia 46 dz. nr 54/4 obręb 3076	łączna cena dla dwóch działek 36 200,00	90	32 580,00
29.	dz. nr 38/57 obręb 3076 o pow. 19 m ²				
30.	dz. nr 3/4 o pow. 7 m ² obręb 3077	ulica Dzierżonia 48 dz. nr 37/1 obręb 3076	cena łączna dla trzech działek 33 950,00	90	30 555,00
31.	dz. nr 38/3 o pow. 91 m ² obręb 3076				
32.	dz. nr 38/58 o pow. 10 m ² obręb 3076				
33.	dz. nr 23/9 o pow. 119 m ² obręb 3077	ulica Dzierżonia 63 dz. nr 37/1 obręb 3077	37 400,00	90	33 660,00
34.	dz. nr 23/10 o pow. 127 m ² obręb 3077	ulica Dzierżonia 65 dz. nr 38/1 obręb 3077	39 900,00	90	35 910,00
35.	dz. nr 23/11 o pow. 166 m ² obręb 3077	ulica Dzierżonia 67 dz. nr 39/1 obręb 3077	52 200,00	90	46 980,00
36.	dz. nr 23/12 o pow. 126 m ² obręb 3077	ulica Dzierżonia 69 dz. nr 61/1 obręb 3077	39 600,00	90	35 640,00
37.	dz. nr 23/13 o pow. 102 m ² obręb 3077	ulica Dzierżonia 71 dz. nr 62/1 obręb 3077	31 600,00	90	28 440,00

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami), 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.

Właściciele nieruchomości, położonych przy ul. Dzierżonia 1, 3, 5, 7, 9, 10-12, 11, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 36, 40, 42, 46, 48, 63, 65, 67, 69, 71 oraz Księżycowej 16 złożyli oświadczenie, że wykorzystują swoje nieruchomości wyłącznie na cele mieszkaniowe. Pozostali mieszkańcy nie złożyli, bądź nie są zainteresowani wykupem wydzielonych działek. Ponadto w przypadku takich nieruchomości jak Dzierżonia 13, 21, 25, 38, 44 trwa procedura związana z przekształceniem użytkowania wieczystego na własność z mocy prawa.

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.

Ustalone ceny netto kształtują się na poziomie wartości określonych w operacie szacunkowym.

Na podstawie dokonanej przez Biuro Geodety Miasta analizy dokumentacji geodezyjnej nieruchomości położonych w części ulicy Dzierżonia, w tym Dzierżonia 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 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 zbyt 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 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. Dzierżonia przeanalizowane zostały różne warianty rozwiązania zaistniałej sytuacji. Mieszkańcy w zamian za odstąpienie od złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia wniesili 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 relizacji roszczeń części mieszkańców ulicy Dzierżonia przy stwierdzeniu zasiedzenia (wówczas nastąpiłby zwrot gruntów o łącznej wartości

691 850,00 zł - kwota wynika z sumy cen gminnych nieruchomości wymienionych w załączniku nr 2, w kolumnie 4, niniejszej uchwały, do których należałoby dodać także koszty sądowe) byłyby znacznie większe, niż sprzedaż tych gruntów z udzieleniem bonifikaty w wysokości 90% od ich ceny netto (dochód netto Gminy przy sprzedaży gruntów wymienionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały - różnica pomiędzy kolumną 4 i 6 - wyniesie 69 185,00 zł).

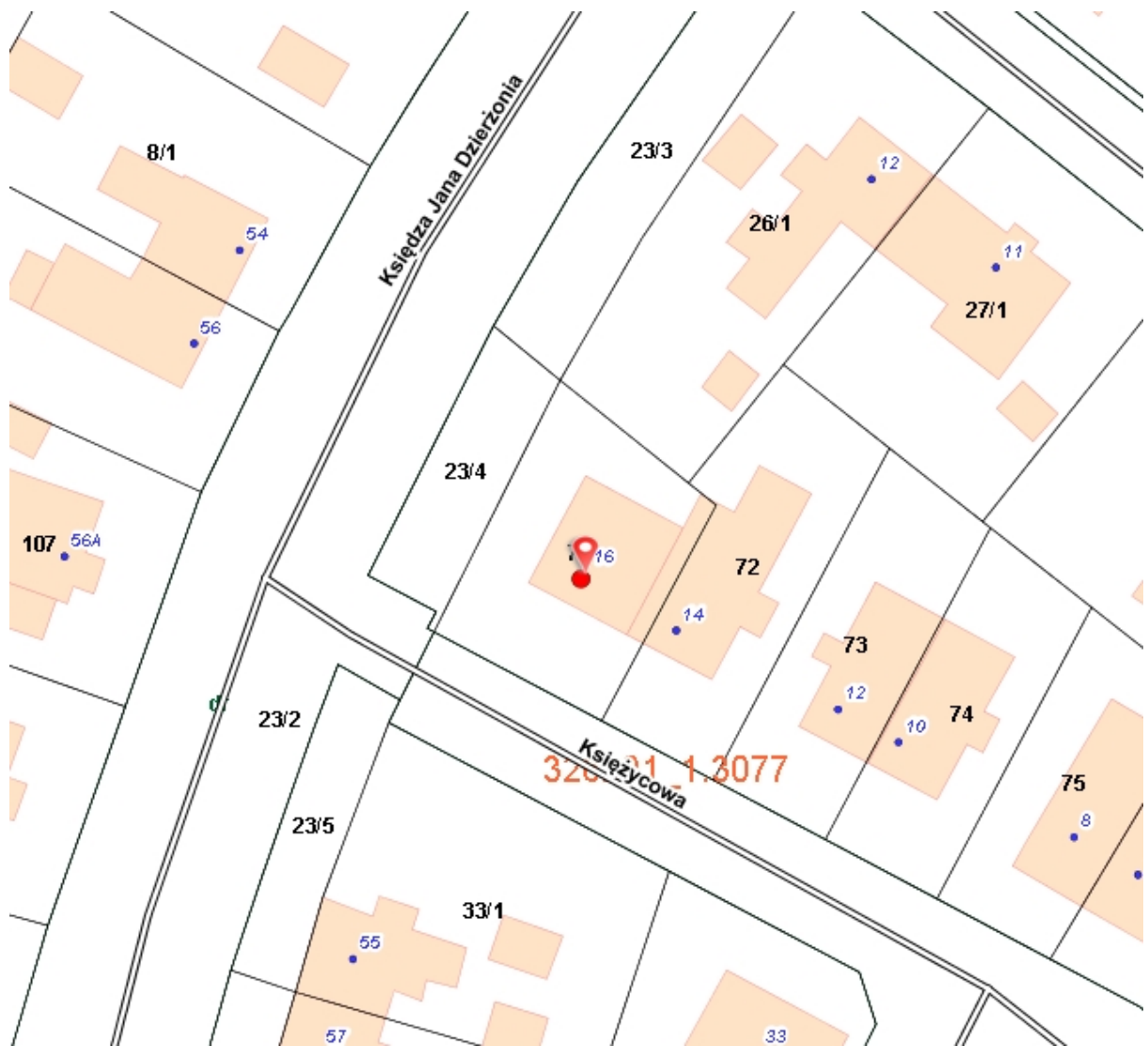
Analiza dokumentacji geodezyjnej wykazała ponadto, że w przypadku działek przygotowanych do zbycia na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości o adresach Dzierżonia o numerach 1, 3, 5, 7, 9, 10-12, 11 oraz Księżycowa 16 wskazane jest udzielenie bonifikaty według zasad przyjętych przez Prezydenta Miasta na radzie z Zastępcam, Sekretarzem Miasta oraz Skarbnikiem Miasta w dniu 18 sierpnia 2011 r., tj. na podstawie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, tj. w wysokości 60%. Powstanie bowiem granic tych posesji jak i ich historia zaczyna się od roku 1975, a dokładnie po zatwierdzeniu podziału geodezyjnego z dnia 03.05.1975 r., a nie jak w przypadku posesji wyżej opisanych od lat 60 ubiegłego wieku. Ponadto, zgodnie z posiadaną dokumentacją archiwalną posesje te nabyte zostały w wyniku zawarcia aktów notarialnych w latach 80-tych ubiegłego wieku. Z przeprowadzonej analizy dokumentacji geodezyjnej nie wynika, aby po zawarciu umów sprzedaży były przeprowadzane podziały geodezyjne, których wykonanie mogłoby budzić wątpliwości, tak jak miało to miejsce przy podziale zatwierdzonym w dniu 08.07.1972 r., a dotyczącym posesji o adresie Dzierżonia od numeru 17 do 31 (numery nieparzyste) oraz od numeru 48 do 18 (numery parzyste), a także od numeru 55 do 75 (numery nieparzyste). Obecnie, z uwagi na brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej posesji od numeru 1 do 15 istnieje konieczność regulacji tego stanu faktycznego.

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

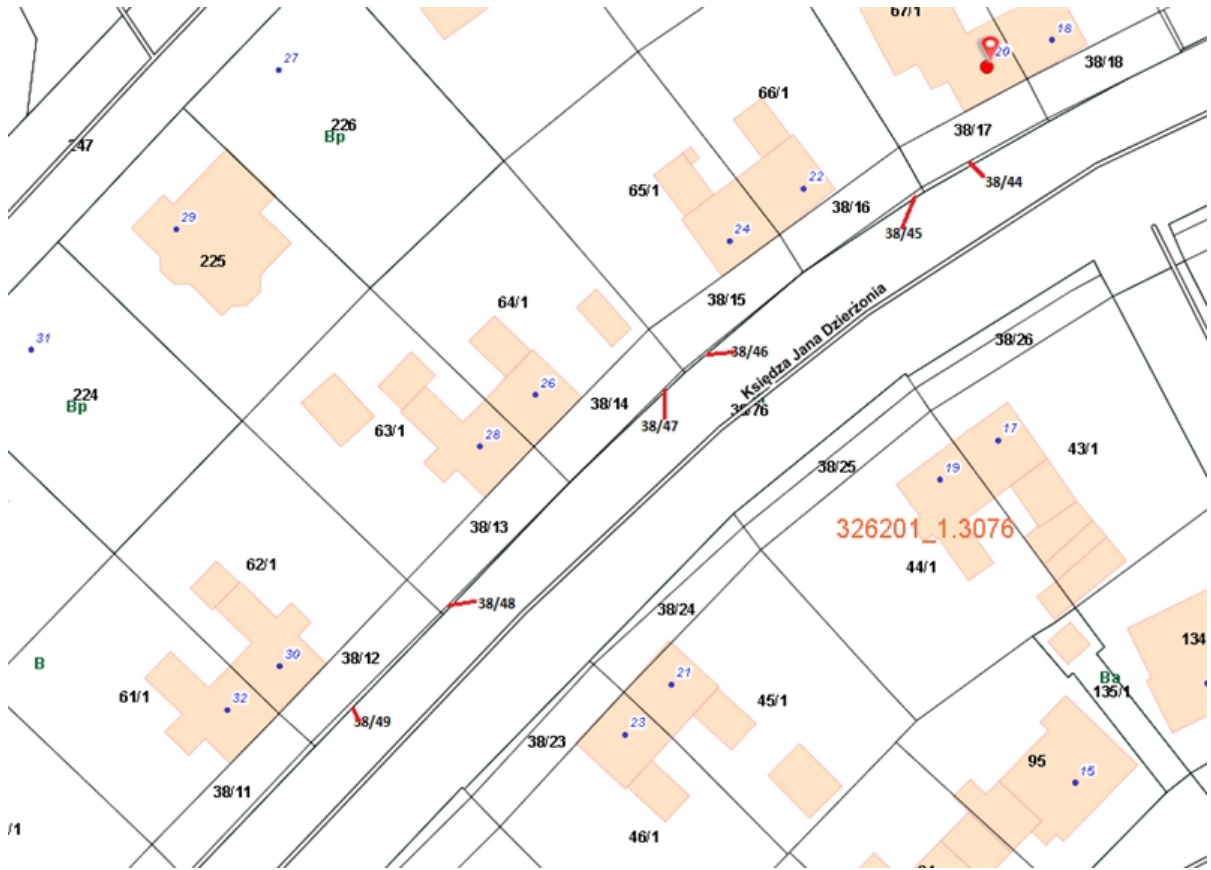
Pozostałe Komisje Stałe Rady Miasta nie wypowiedziały się w tej sprawie. Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.



Dzierżonia 1, 3, 5, 7, 9, 11,10-12 i 18



Księżycowa 16



Dzierżonia 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32

