

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 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 ul. Bolesława Śmiałego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446) i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 r., poz. 1774, zm. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 65.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Szczecin na udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Bolesława Śmiałego w Szczecinie, stanowiącej działkę nr 7/21 o powierzchni 41 m² z obręb 2157 Pogodno, objętej księgą wieczystą SZ1S/00197622/5.

2. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Szczecin na udzielenie bonifikaty w wysokości 50 % od opłat rocznych, naliczanych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Bolesława Śmiałego 41 w Szczecinie, która powstanie na skutek połączenia działki nr 7/21 o powierzchni 41 m² z obręb 2157 Pogodno, objętej księgą wieczystą SZ1S/00197622/5 z nieruchomością, stanowiącą działkę nr 62 o powierzchni 512 m² z obręb 2157 Pogodno, objętej księgą wieczystą SZ1S/00041600/7.

3. Bonifikaty, o której mowa w ust. 2, udziela się na okres 10 kolejnych lat, liczonych od roku następnego po roku, w którym zostanie oddana w użytkowanie wieczyste nieruchomość, stanowiąca działkę nr 7/21 o powierzchni 41 m² z obręb 2157 Pogodno, objęta księgą wieczystą SZ1S/00197622/5.

4. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddawana będzie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych, znajdujących się w budynku, położonym w Szczecinie, przy ul. Bolesława Śmiałego 41.

3. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1 i 2, nie udziela się Spółce z o.o. Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Szczecinie z siedzibą przy ul. Boh. Getta Warszawskiego 1, użytkownikowi wieczystemu i właścicielowi lokali w częściach stanowiących 515/1000 udziałów w nieruchomości przy ul. Bolesława Śmiałego 41.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. 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. Bolesława Śmiałego 41. Wynika to z tego, że działka nr 62, na której ten budynek się znajduje, wydzielona została po jego obrysie. Zbycie nieruchomości przyległej (działki nr 7/21) ma na celu regulację stanu prawnego obu nieruchomości. Część budynku mieszkalnego, zlokalizowana na działce nr 7/21 stanowi integralną część budynku wspólnoty, położonego na działce nr 62. Do wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej przy prywatyzacji lokali w nieruchomości frontowej (przenikających do budynku w oficynie), przyjęto również powierzchnię części budynku na działce nr 7/21.

Z uwagi na to, że w nieruchomości budynkowej, położonej na działce nr 62 wyodrębniono część lokali mieszkalnych i użytkowych, zaś pozostałe udziały w nieruchomości wspólnej oraz podwórze – działka nr 7/22 zostały oddane na zasadzie aportu Spółce z o.o. Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego z kapitałem 100% Gminy Miasto Szczecin, oddanie w użytkowanie wieczyste gminnej nieruchomości – działki nr 7/21 pozwoli na regulowanie stanu prawnego i umożliwi wyodrębnianie kolejnych lokali mieszkalnych i użytkowych już przez Spółkę STBS.

Zwyczając nieruchomości w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta, może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 99% od pierwszej opłaty z tytułu oddania właścicielom lokali w wieczyste użytkowanie gruntu - działki nr 7/21 oraz bonifikata w wysokości 50% od opłat rocznych z tytułu oddania w wieczyste użytkowanie nieruchomości, powstałej z połączenia działek. nr 7/21 i 62 w obrębie 2157.

W oparciu o operat szacunkowy z dnia 10 marca 2016 r., cena nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 7/21 wynosi 18.413,00 zł. netto. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości, to po zastosowaniu bonifikaty, pierwsza opłata z naliczona tytułu oddania gruntu w wieczyste użytkowanie na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych posiadających 485/1000 udziałów, wynosić będzie 13,40 zł netto. Pierwsza opłata z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste Spółce z o.o. Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Szczecinie, stanowiąca 15% wynosi 1.422,40 zł, bowiem Spółce z o.o. STBS nie przysługuje bonifikata. Bonifikata udzielona właścicielom lokali mieszkalnych i użytkowych w proponowanej wysokości 99%, i 50% od opłat rocznych na okres 10 lat, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości. Intencją drugiej z bonifikat jest bowiem utrzymanie opłat rocznych na mniej więcej dotychczasowym poziomie. Dotychczasowa praktyka dowodzi, że wzrost opłat, spowodowanych regulacją, powoduje odstąpienie mieszkańców od dalszych czynności regulacyjnych. Nabycie nieruchomości spowoduje uregulowanie nieprawidłowego stanu prawnego nieruchomości.

Nieruchomość – działka nr 7/21 w obr. 2157, ze względu na swoją funkcję może być wykorzystywana tylko przez właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy ul. Bolesława Śmiałego 41.

Działka nr 7/21 w obrębie ewidencyjnym 2157 wchodzi w skład terenów dla których, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin nieruchomość ta jest objęta symbolem S.T.06 dla którego określono funkcję dominującą: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkalno-usługowa.

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

Poniżej mapa pogładowa nieruchomości, stanowiąca działkę nr 7/21 w obrębie 2157, położonej przy ul. Bolesława Śmiałego w Szczecinie.

