

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2020 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 36 z obrębku 4157, odstąpienia od sprzedaży w drodze przetargu tej nieruchomości oraz odmowy udzielenia bonifikaty od ceny netto przy zbyciu w trybie bezprzetargowym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815, z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) w związku z art. 37 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r. poz. 65, poz. 284, poz. 782, poz. 471) oraz art. 2 ust. 11 załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (zm.: Uchwała Nr XLII/532/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 stycznia 1998 r., Uchwała Nr X/397/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 21 czerwca 1999 r., Uchwała Nr XV/465/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r., Uchwała Nr XIX/580/2000 Rady Miasta Szczecina z dnia 10 stycznia 2000 r., Uchwała Nr XII/243/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 listopada 2003 r., Uchwała Nr XX/355/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 2004 r., Uchwała Nr XXXIII/632/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 7 lutego 2005 r., Uchwała Nr XXXVII/696/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2005 r., Uchwała Nr L/955/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 lutego 2006 r., Uchwała Nr XV/415/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007 r., Uchwała Nr XXXI/781/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r.), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej, będącej własnością Gminy Miasto Szczecin, położonej w Szczecinie w rejonie ulic Nad Rudzianką i Swojskiej, w obrębie ewidencyjnym numer 4157, stanowiącej działkę numer 36 o powierzchni 1,4735 ha, z przeznaczeniem zgodnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, bez bonifikaty od ceny sprzedaży.

§ 2. Odstępuje się od sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości gruntowej opisanej w § 1, która w trybie bezprzetargowym może być sprzedana na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "Dąb" z siedzibą w Szczecinie (NIP: 8520407568; REGON: 000489538; KRS: 0000075229) z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jako podmiotowi, dla którego są to cele statutowe i który w całości przeznaczają dochody na tę działalność statutową.

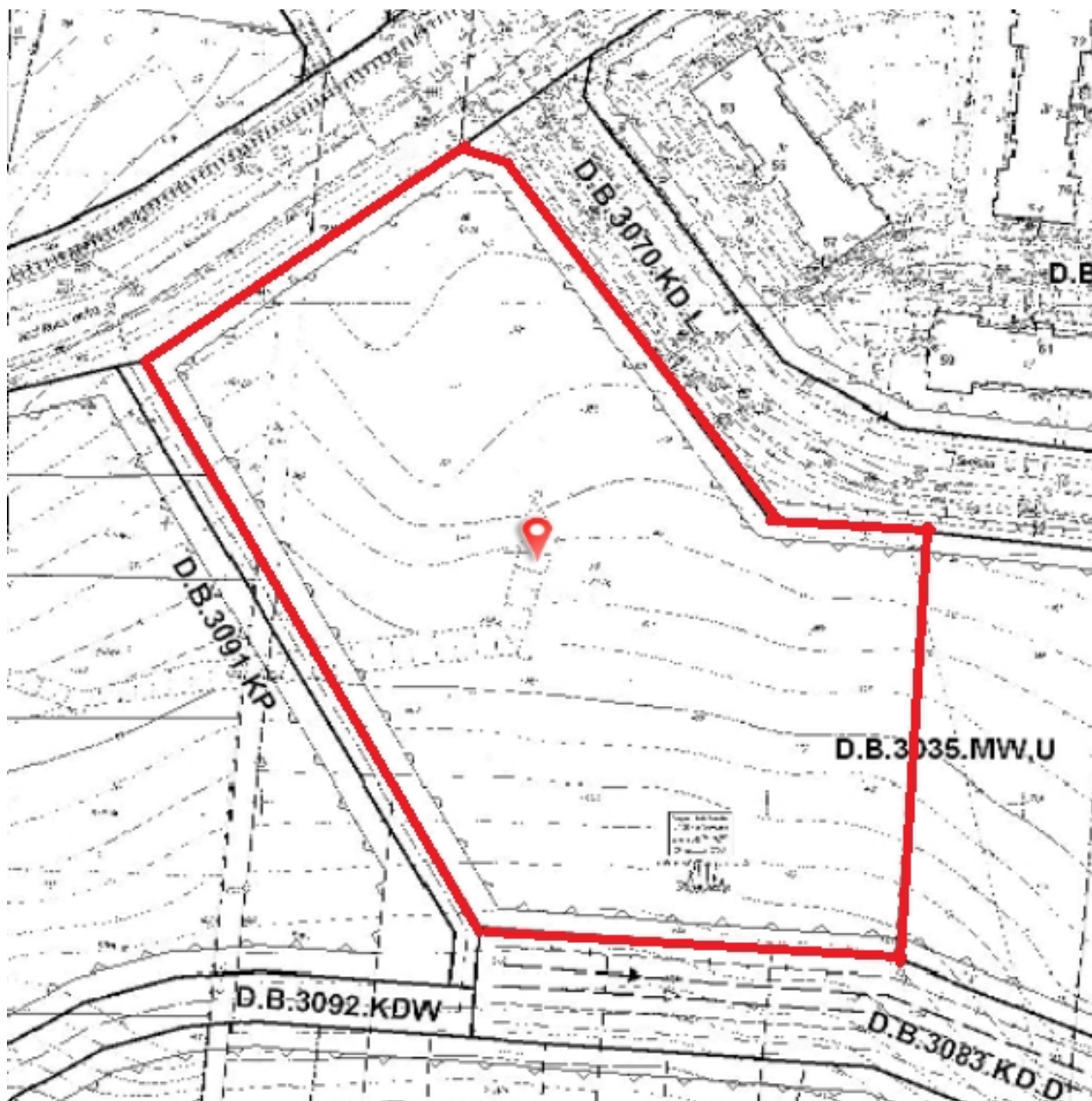
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

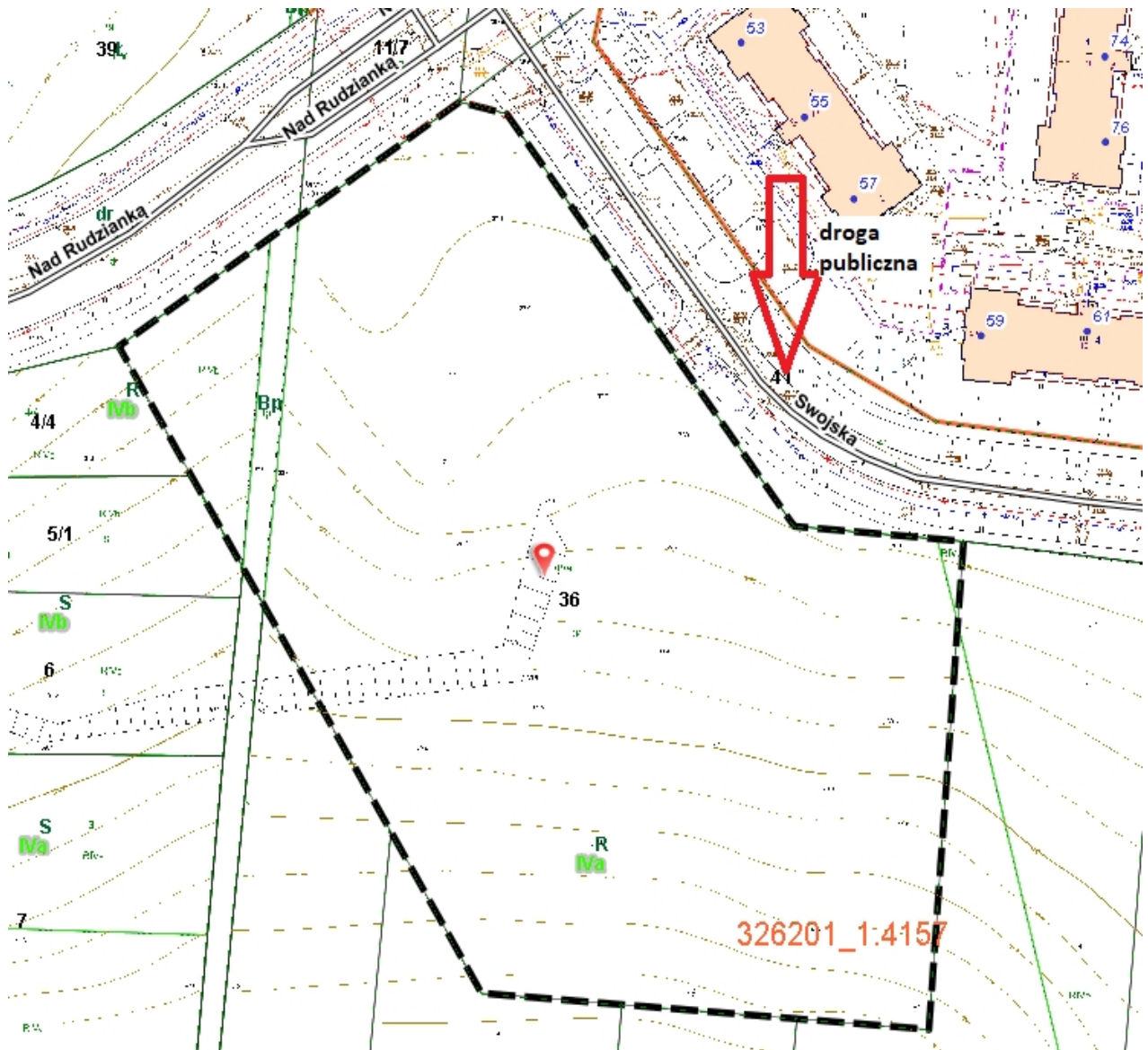
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

UZASADNIENIE

Przygotowywana do zbycia niezabudowana nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 36 z obrębu 4157 o powierzchni 1,4735 ha, stanowiąca własność Gminy Miasto Szczecin, położona jest w rejonie ulic Nad Rudzianką i Swojską w Szczecinie. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00197113/4.

Przedmiotowa nieruchomość zawiera się w obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustanowionego uchwałą nr XLII/1051/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Nad Rudzianką" w Szczecinie i zawiera się w granicach terenu elementarnego oznaczonego na załączniku graficznym planu symbolem D.B.3035.MW,U z przeznaczeniem terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług. Analizowana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej od strony ul. Swojskiej.





Obecny kształt analizowanej nieruchomości jest wynikiem prowadzonych w latach 90. procedur wywłaszczeniowych lub innych postępowań, które prowadziły do tożsamy następstw. Celem postępowań wywłaszczeniowych było uregulowanie stanu prawnego nieruchomości objętych realizacją inwestycji dotyczącej budowy osiedla mieszkaniowego „Nad Rudzianką”. Kwestie ewentualnych roszczeń o zwrot nieruchomości wywłaszczonych na tym obszarze definitywnie rozstrzygnął ustawodawca w art. 3 ustawy z dnia 4 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2019 r., poz. 801), która weszła w życie w dniu 14 maja 2019 r. Zgodnie z tą regulacją z dniem 15 maja 2020 r. roszczenia o zwrot wywłaszczonych nieruchomości wygasły. Wskazany termin ze względu na stan epidemiczny uległ ustawowemu wydłużeniu do dnia 7.07.2020 r. na podstawie art. 46 pkt 20 w zw. z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r., poz. 875). Ostateczne definitywne uregulowanie stanu prawnego tej nieruchomości w aspekcie potencjalnych roszczeń od osób wywłaszczonych zostało potwierdzone stanowiskiem z dnia 27 listopada 2019 r. Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, popartego opinią z dnia 06.11.2019 r. Biura Prawnego Urzędu Miasta.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej UGN) w art. 28 wskazuje, że zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego może nastąpić w dwóch trybach: przetargowym oraz bezprzetargowym. Zasadą jest jednak tryb przetargowy, od którego wspomniana ustawa reguluje szereg wyjątków. Jednym z przepisów konstytuujących omawiany

wyjątek jest właśnie art. 37 ust. 3 pkt. 1 UGN, który umożliwia odstępnie od obowiązku zbycia w drodze przetargu m.in. w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. W literaturze oraz orzecznictwie przyjmuje się, że w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe powyżej opisany warunek spełniają w praktyce tylko towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe. (tak m.in. postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2020 r., sygn. II SA/Bk 760/19, LEX nr 2770124 o spółdzielni mieszkaniowej jako podmiocie uprawnionym oraz Ewa Bończak-Kucharczyk, komentarz do art. 37 UGN, w: Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany [online]. System Informacji Prawnej LEX).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dąb” w latach 80. opracowała założenia techniczno-ekonomiczne osiedla „Nad Rudzianką”. Na tej podstawie możliwe stało się wydzielanie terenów inwestycyjnych przeznaczonych m.in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i ujednoczenia stanu prawnego tego obszaru, a także przygotowanie i uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego Osiedla „Nad Rudzianką”. W dniu 15.03.1989 r. Spółdzielnia otrzymała decyzję o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji – planu podstawowego osiedla „Nad Rudzianką”. W dniu 05.05.1992 r. w wyniku uzgodnień pomiędzy Gminą a SM „Dąb” dokonano rozdziału zadań inwestycyjnych. Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąb” przydzielono m.in. zadanie nr 69, które obejmowało teren obecnej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 36 z obr. 4157. Przez wzgląd na niespełnienie warunków formalnych wynikających z ówczesnie obowiązujących przepisów prawa (art. 208 UGN) wnioski o bezprzetargowe ustanowienie użytkownika wieczystego na obszarze zadania inwestycyjnego nr 69, objętego decyzją lokalizacyjną, na rzecz SM „Dąb” rozpatrzono negatywnie. Od 2002 roku SM „Dąb” stara się nabyć przedmiotowy grunt w trybie bezprzetargowym.

O nabyciu nieruchomości nie ubiega się inny podmiot spełniający warunki określone w art. 37 ust. 3 UGN.

W sprawie zbycia przedmiotowej nieruchomości uzyskano pozytywne opinie następujących jednostek: Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej, Wydziału Ochrony Środowiska, Wydziału Inwestycji Miejskich, Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności, Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości, Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego, Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych, Rady Osiedla Bukowe- Kłęskowo w Szczecinie, gestorów sieci: Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Enea Operator Sp. z o.o.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie przygotowywanej do zbycia nieruchomości oraz formę zbycia podlega regulacji prawnej wynikającej z art. 2 ust. 7a i 11 załącznika Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, należy wskazać, że sprzedaż działki nr 36 z obr. 4157 może odbyć się za wyłączną zgodą Rady Miasta.

Wartość nieruchomości w wysokości 14 049 000, 00 (słownie: czternaście milionów czterdzieści dziewięć tysięcy złotych 00/100) ustalono w oparciu o operat szacunkowy z dnia 23 października 2020 r. wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Krzysztofa Rychtera. Wycena obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z prawami i ograniczeniami.

Ze względu na odstępnie od trybu przetargowego, wiążące regulacje prawne nakładające na osoby uczestniczące w zarządzaniu mieniem komunalnym obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki oraz z zachowaniem szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia oraz inwestycyjny charakter nieruchomości, nie powinno się stworzyć podstaw do udzielenia bonifikaty od ceny netto nieruchomości.

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