

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym oraz na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Szczecinie przy ulicy Stanisława Dubois, stanowiącej działkę nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027 (Szczecin – Nad Odrą) o powierzchni 243 m<sup>2</sup> zbywanej w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 t.j., poz. 721); art. 25 ust. 1, art. 28 ust. 1, art. 67 ust. 3a, art. 68 ust. 1 pkt 8, art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) art. 2 ust. 1, ust. 2, art. 2 ust. 11 załącznika nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecin 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 3 lata lub na czas nieoznaczony (zm.: Uchwała Nr XLII/532/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 stycznia 1998r., Uchwała Nr X/397/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 21 czerwca 1999r., Uchwała Nr XV/465/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999r., Uchwała Nr XIX/580/2000 Rady Miasta Szczecina z dnia 10 stycznia 2000r., Uchwała Nr XII/243/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 listopada 2003r., Uchwała Nr XX/355/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 2004r., Uchwała Nr XXXIII/632/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 7lutego 2005r., Uchwała Nr XXXVII/696/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2005r., Uchwała Nr L/955/06 Rady Miasta Szczecina z dnia 6 lutego 2006r., Uchwała Nr XV/415/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 listopada 2007r., Uchwała Nr XXXI/781/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009r., Uchwała Nr LV/1553/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 grudnia 2023 r.), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej niezabudowanej, będącej własnością Gminy Miasto Szczecin, położonej w Szczecinie przy ul. Stanisława Dubois, stanowiącej działkę nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027 o powierzchni 243 m<sup>2</sup>, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00134945/6, na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.), na rzecz właścicieli lokali znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości przy ul. Stanisława Dubois 1, w udziałach odpowiadających udziałom w nieruchomości wspólnej związanym z własnością poszczególnych lokali.

**§ 2.** Ustala się bonifikatę w wysokości 95 % od ceny sprzedaży nieruchomości o której mowa w § 1.

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

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

## UZASADNIENIE

Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości ul. Stanisława Dubois 1 złożyła w dniu 03 lipca 2024 r. wniosek o sprzedaż w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.), działki stanowiącej własność Gminy Miasto Szczecin nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027.

Nieruchomość przy ul. Stanisława Dubois 1 (działka nr 102 z obrębu ewidencyjnego 3027), zabudowana jest w całości budynkiem mieszkalnym wielokondygnacyjnym.

Na nieruchomości funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa właścicieli wyodrębnionych lokali.

Nieruchomość nie posiada gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania.

Nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi publicznej ulicy Stanisława Dubois, natomiast nie posiada prawidłowego dostępu do drogi publicznej, ponieważ dostęp do drogi publicznej ulicy Stanisława Dubois odbywa się od zaplecza budynku, poprzez przyległą nieruchomość gminną obejmującą działkę nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027 oraz poprzez nieruchomość przy ulicy Stanisława Dubois 2, 2a obejmującą działkę nr 6/16 z obrębu ewidencyjnego 3027 - stanowiącą odrębną własność.

Nieruchomość obejmująca działkę gminną nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027 stanowi niezabudowany grunt o powierzchni 243 m<sup>2</sup>. Nieruchomość posiada uregulowany w formie służebności dostęp do drogi publicznej przez nieruchomość sąsiednią przy ul. Stanisława Dubois 2, 2a. Służebność ujawniona jest w treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej oraz nieruchomości obciążonej.

Działka nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027 powstała w wyniku podziału działki nr 6/12 z obrębu ewidencyjnego 3027 na podstawie decyzji podziałowej znak: BGM/1/IF/7415/228/2/2000 z dnia 27 września 2000 r. W treści decyzji podziałowej wskazano, iż działka nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027 została wydzielona jako teren niezbędny do racjonalnego funkcjonowania istniejącego budynku mieszkalnego z nieruchomości budynkowej o adresie ul. Stanisława Dubois 1.

W związku z powyższym, uzasadnione jest zbycie w trybie bezprzetargowym działki gminnej nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027 w trybie przewidzianym w art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na rzecz właścicieli lokali (w udziale związanym z własnością wyodrębnionych lokali).

Cytowany wyżej artykuł, przewiduje możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, 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.

Ponieważ nieruchomość przy ul. Stanisława Dubois 1 wydzielona jest po obrysie budynku mieszkalnego i nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, zatem w obecnym kształcie działka gruntu wydzielona dla budynku przy ul. Stanisława Dubois 1 nie spełnia wymogów działki budowlanej.

Celem zbycia jest utworzenie jednej nieruchomości obejmującej działki nr 6/15 i nr 102 z obrębu ewidencyjnego 3027.

W tej sytuacji jest spełniona okoliczność, która uzasadnia zastosowanie trybu zbycia bezprzetargowego. Poprzez zbycie działki gminnej, nieruchomość przy ul. Stanisława Dubois 1 uzyska grunt na potrzeby funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej oraz dostęp do drogi publicznej (w ramach służebności obciążającej nieruchomość ul. Stanisława Dubois 2, 2a).

Wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego i wynosi 168.934,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery złote) . Na podstawie art. 67 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami prezydent określa cenę sprzedaży nieruchomości, natomiast, w myśl art. 68 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty od ustalonej ceny. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 95%. Celem zastosowania tak wysokiej bonifikaty jest bowiem uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Wysokość proponowanej bonifikaty, ma stanowić zachętę dla właścicieli lokali wyodrębnionych na nieruchomości przy ul. Stanisława Dubois 1, do nabycia działki z której faktycznie korzystają w ramach posiadania i która objęta jest porozumieniem na korzystanie, zawartym pomiędzy wspólnotą mieszkaniową oraz Gminą Miasto Szczecin.

Przedmiotowy obszar objęty jest uchwałą nr LIII/1482/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 października 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo - Parkowa (teren elementarny 1 MW-U).

Zbycie działki nr 6/15 z obrębu ewidencyjnego 3027 nie będzie kolidowało z zapisami tego planu.

W przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 209a ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na powyższe podjęcie proponowanej uchwały jest uzasadnione i nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu.

Mapa poglądowa położenia nieruchomości:

