

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Szczecinie przy al. Niepodległości 26 – ul. Tkackiej – ul. Szczytowej, z równoczesną sprzedażą obiektów dawnego „Baru Extra” i jego zagospodarowania przewidzianymi do rozbiórki, z przeznaczeniem na cele usługowo-mieszaniowe.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28 poz.146, Nr 106, poz.675; z 2010 r. Nr 40, poz.230) oraz art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323), w związku z art. 2 ust. 11 Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, stanowiących załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/521/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. (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 2004r., Uchwała Nr XXXIII/632/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 7 lutego 2005r., 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. 1. Wyraża się zgodę na oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat drodze przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej własność Miasta Szczecin, położonej w Szczecinie przy al. Niepodległości 26 – ul. Tkackiej – ul. Szczytowej, w obrębie ewidencyjnym nr 1036 (Śródmieście 36), składającej się z działek: nr 25/4 o powierzchni 206 m², nr 26/2 o powierzchni 2 m², nr 26/3 o powierzchni 1684 m², posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr SZ1S/00155087/6 i nr 26/1 o powierzchni 26 m², posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr SZ1S/00168387/3, o powierzchni całkowitej 1918 m², z równoczesną sprzedażą obiektów dawnego „Baru Extra” i zagospodarowania terenu przewidzianymi do rozbiórki, z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-mieszaniową.
2. Udział powierzchni mieszkaniowej w realizowanym budynku nie może przekroczyć 49 % powierzchni całkowitej.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

UZASADNIENIE

Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Miasta Szczecin, położona w Szczecinie przy al. Niepodległości 26 – ul. Tkackiej – ul. Szczytowej, w obrębie ewidencyjnym nr 1036 (Śródmieście 36), składająca się z działek: nr 25/4 o powierzchni 206 m², nr 26/2 o powierzchni 2 m², nr 26/3 o powierzchni 1684 m², posiadająca urządzoną księgę wieczystą nr SZ1S/00155087/6 i nr 26/1 o powierzchni 26 m², posiadająca urządzoną księgę wieczystą nr SZ1S/00168387/3, o powierzchni całkowitej 1918 m², zabudowana obiektami dawnego „Baru Extra” i jego zagospodarowaniem, stanowi fragment zespołu urbanistycznego Starego Miasta, który został wpisany do rejestru zabytków (nr rej. 1 – nr Decyzji K.I.O.I-3/52 z dnia 28.01.1952 r.), z tym że działki gruntu nr: 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, z obrębu ewidencyjnego nr 1036 (Śródmieście 36) nie są wpisane indywidualnie do rejestru zabytków. Nieruchomość objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Nieruchomość znajduje się na obszarze, dla którego brak jest uchwalonego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na wniosek współużytkowników wieczystych nieruchomości położonej w Szczecinie przy al. Niepodległości 23 (dz. 27 z obrębu nr 1036), toczy się postępowanie przed Sądem Cywilnym dotyczące ustalenia przebiegu granic pomiędzy działką nr 26/1 z obrębu ewidencyjnego nr 36 stanowiącą własność Miasta Szczecin, położoną przy ulicy Szczytowej a działką nr 27 będącą we współużytkowaniu wieczystym osób fizycznych.

W granicach działki nr 26/1 posadowione są podpory podtrzymujące zadaszenie tymczasowego budynku handlowego o adresie al. Niepodległości 23, który stanowi współwłasność osób fizycznych, nie będące przedmiotem sprzedaży.

W ścianie szczytowej budynku przy al. Niepodległości 28 znajdują się legalne okna, które nie mogą być zlikwidowane bez zgody właściciela nieruchomości. Ponadto nowa zabudowa nie może ograniczać dostępu światła i słońca do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich.

Umową notarialną została ustanowiona na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem działki 25/3 z obrębu ewidencyjnego nr 1036, na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu przez działkę gruntu nr 25/4 położoną w Szczecinie w obrębie ewidencyjnym nr 1036 (Śródmieście 36), przy al. Niepodległości, z ograniczeniem wykonania tego prawa do gruntu wskazanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej.

Na terenie działki nr 25/4 zostanie zachowany ogólnodostępny ciąg pieszy (prawo przechodu), umożliwiający obsługę komunikacyjną nieruchomości (przechód) o adresie al. Niepodległości 28,29,30 i oficyn.

Gmina Miasto Szczecin będzie dążyć w granicach prawa do zabezpieczenia ogólnodostępnego całodobowego przejścia bez prawa przejazdu i parkowania od strony odtwarzanej ulicy Szczytowej lokalizowanej ok. 8,0 m od granicy działki nr 27 z obrębu 1036 przebiegającego przez część działki gruntu nr 26/3 i działkę nr 26/1 położonych w obrębie 1036 (tzn. na jej historycznej linii z ewentualną korektą wynikającą z warunków technicznych).

W organizowanych przez Miasto Szczecin dwóch przetargach ustnych nieograniczonych: pierwszy w dniu 20.04.2010 r., drugi w dniu 1.10.2010 r. oraz rokowaniach przeprowadzonych w dniu 8.03.2011 r. na oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat wyżej opisanej nieruchomości z równoczesną sprzedażą obiektów dawnego „Baru Extra” i zagospodarowania terenu przewidzianymi do rozbiórki, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, w oparciu o Decyzję Nr 292/09 z dnia 25.05.2009 r. ustalającej warunki

zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie kompleksu budynków usługowych (powierzchnia sprzedaży do 2000 m²), z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i rozbiórką istniejących obiektów) przy al. Niepodległości 26 – ul. Tkackiej w Szczecinie (dz. nr 25/4, nr 26/1, nr 26/2, nr 26/3 obręb 1036), wydanej Gminie Miasto Szczecin na mocy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z dnia 10.05.2003 r. poz. 717, ze zmn), zakończone zostały wynikiem negatywnym.

Obecnie, kilku potencjalnych inwestorów zainteresowanych przystąpieniem do przetargu na nabycie przedmiotowej nieruchomości dokonało zbilansowania inwestycji jaka miałaby zostać ulokowana w jej granicach. Z wykonanych bilansów wynika, że najbardziej opłacalną byłaby realizacja budynku o funkcji mieszanej tj. usługowo-mieszkaniowej.

Z uwagi na powyższe, wychodząc naprzeciw sugestiom inwestorów (deweloperów), proponujemy zbycie nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr: 25/4, 26/1, 26/2, 26/3 o łącznej powierzchni 1918 m², z obrębu ewidencyjnego nr 1036 (Śródmieście 36) Szczecinie przy al. Niepodległości 26 – ul. Tkackiej – ul. Szczytowej, z przeznaczeniem pod funkcję mieszaną tj.: usługowa –mieszkaniową, z tym, że udział powierzchni mieszkaniowej w realizowanym budynku nie może przekroczyć 49 % powierzchni całkowitej budynku.

Z uwagi na to, że w świetle 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 (ze zmianami), w przypadku, zmiany przeznaczenia nieruchomości z funkcji usługowej na funkcję mieszaną tj.: usługowo-mieszkaniową, wymaga skierowania uchwały w tej sprawie na Radę Miasta a forma zbycia nie ulega zmianie, dlatego wnosi się o podjęcie przedmiotowej uchwały.

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

