

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2011 r.

w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej na rzecz Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego oraz udzielenia bonifikaty od ustalonej ceny

Na podstawie art. 37 ust.3 i art. 68 ust.1 pkt. 1, 2 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz.651 ze zm. z 2010r. Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz.963, Nr 155 poz.1043, Nr 197 poz.1307, Nr 200 poz.1323); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu na rzecz dzierżawcy Parafii Prawosławnej Św. Mikołaja w Szczecinie Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego, zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie przy ul. Zygmunta Starego – ul. Teofila Starzyńskiego, stanowiącej działkę nr 3/6 o powierzchni 1506 m² z obrębu Śródmieście-30 dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr SZ1S/00170434/5.

§ 2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości opisanej w §1. Bonifikata jest udzielana na cele prowadzenia działalności sakralnej z możliwością prowadzenia działalności oświatowo-wychowawczej, charytatywno-opiekuńczej, kulturalnej oraz własnych celów mieszkaniowych, nie związanych z działalnością zarobkową.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Uzasadnienie

Dzierżawca - Parafia Prawosławna Św. Mikołaja Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego – zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Szczecinie u zbiegu ulic Zygmunta Starego i Teofila Starzyńskiego, tj. działki nr 3/6 o powierzchni 0,1506 ha z obrębu Śródmieście-30, wystąpił z wnioskiem o sprzedaż ww. nieruchomości na jego rzecz oraz prośbą o udzielenie maksymalnej bonifikaty. Ponadto pismem z dnia 01.06.2011r. Proboszcz parafii zwrócił się z uprzejmą prośbą o przyspieszenie procedury ewentualnego zbycia nieruchomości, motywując prośbę zbliżającym się terminem uroczystości poświęcenia nowej Cerkwi. Termin ten został wyznaczony przez Sobór Biskupów Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego na dzień 16-17 września 2011r. Zgodnie z kanonicznymi regulami Kościoła Prawosławnego uroczyste poświęcenie Cerkwi dokonuje się w stosunku do świątyni, która stanowi własność Kościoła. Skierowanie projektu przedmiotowej uchwały na sesję Rady Miasta planowaną w czerwcu oraz ewentualne podjęcie uchwały pozwoli na sfinalizowanie sprawy zgodnie z oczekiwaniami Parafii prawosławnej tj. na przełomie miesięcy sierpnia i września.

Umowa dzierżawy gruntu zawarta została w dniu 27 września 2002 roku na okres piętnastu lat od dnia 01.10.2002r. do dnia 30.09.2017r. na całą powierzchnie działki nr 3/6 (1506 m²) z przeznaczeniem pod budowę cerkwi prawosławnej z plebanią parafialną. Na przedmiotowej nieruchomości wybudowany został przez dzierżawcę, ze środków własnych, obiekt sakralny – Kościół Prawosławny - zgodnie z decyzją nr 1361/2003r. z dnia 25.09.2003r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę nr WUiAB/IIA/BB/73531/252/03. Z oświadczenia Dzierżawcy wynika, że na przedmiotowej nieruchomości, w przypadku jej nabycia, prowadzona będzie działalność w ramach celów statutowych. Planowana jest ponadto budowa Domu parafialnego z częścią mieszkalną (przeznaczoną do zaspakajania własnych celów mieszkaniowych) i administracyjną oraz salą katechetyczną, w którym prowadzona będzie działalność religijna, oświatowo-wychowawcza, charytatywna, opiekuńcza i kulturalna nie związana z działalnością zarobkową.

Dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta obszar na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej S.S.02, gdzie wśród funkcji uzupełniających wymieniono m.in. zabudowa mieszkaniowo - usługowa oraz usługi sakralne. Zgodnie z informacją Biura Planowania Przestrzennego Miasta przy opracowywaniu projektu planu miejscowego nie planuje się wprowadzenia zmian przeznaczenia nieruchomości a zbycie przedmiotowej nieruchomości na cele sakralne Parafii Prawosławnej będzie zgodne z przewidywanymi rozstrzygnięciami planistycznymi. Właściwe jednostki merytoryczne (m.in., Wydział Inwestycji Miejskich, Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego) zaopiniowały pozytywnie zbycie przedmiotowej nieruchomości na rzecz Parafii.

Sytuacja prawna, majątkowa oraz zasady stosunków Państwa Polskiego do Kościoła Prawosławnego zostały określone ustawą z dnia 4 lipca 1991r. o stosunku Państwa do Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego. Stan faktyczny i prawny przedmiotowej sprawy pozwala na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na rzecz jej dzierżawcy Parafii Prawosławnej Św. Mikołaja w Szczecinie w oparciu o przepisy art. 37 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - gdy „sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę”. Mając na uwadze, iż zbywany będzie grunt wraz z budynkiem, w tym przypadku nie będzie miał zastosowanie art. 33 ust. 2 ustawy o stosunku Państwa do Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego, gdyż jest w tym przepisie mowa o gruntach niezabudowanych. Biorąc pod uwagę prowadzoną już na nieruchomości jak i deklarowane przez wnioskodawcę działalności oraz uregulowane ustawowo stosunki kościoła prawosławnego z państwem polskim istnieją podstawy prawne do zastosowania bonifikaty za zgodą Rady Miasta w oparciu o przepisy art. 68 ust1. pkt. 1, 2 i

6 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. na własne cele mieszkaniowe, oświatowo - wychowawcze, charytatywno - opiekuńcze, kulturalne, nie związane z działalnością zarobkową oraz na cele sakralne.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, określona przez rzeczoznawcę majątkowego, wynosi 6 521 000 zł. (słownie złotych: sześć milionów pięćset dwadzieścia jeden tysięcy).

Wartość nakładów poniesionych przez dzierżawcę na nieruchomości (tj. wartość zabudowy znajdującej się na tym gruncie) oszacowana została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 4 421 000 zł. (słownie złotych: cztery miliony czterysta dwadzieścia jeden tysięcy). Na poczet ceny nieruchomości sprzedawanej na rzecz jej dzierżawcy, zaliczona zostanie kwota równa wartości nakładów poniesionych przez dzierżawcę na tej nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę, proponuje się ustalić cenę sprzedaży nieruchomości w wysokości 2 100 000 zł. (słownie złotych: dwa miliony sto tysięcy), tj. w oparciu o jej wartość rynkową pomniejszoną o wartość nakładów poniesionych na nieruchomości przez dzierżawcę.

Uwzględniając prośbę Parafii kościoła prawosławnego o udzielenie maksymalnej bonifikaty, proponuje się udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od ustalonej ceny sprzedaży nieruchomości pomniejszonej o nakłady poniesone przez dzierżawcę. W przypadku jej zastosowania, kwota, jaką zobowiązana będzie uiścić Parafia wynosić będzie 21.000,00zł (słownie złotych: dwadzieścia jeden tysięcy).

Mając na uwadze iż Wnioskodawca spełnia wszelkie warunki wynikające z ww. przepisów wnosi się o podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miasta.

