

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**

**z dnia ..... 2011 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania  
w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Szczecinie, przy ul. Cienistej**

Na podstawie art. 73 ust. 3, art. 68 ust.1 pkt 10, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.); Rada Miasta Szczecin uchwala, 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. Cienistej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 70/14 obręb 3094 o powierzchni 111 m<sup>2</sup>, dla której urządzono księgę wieczystą nr SZ1S/00127103/0.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddawana jest w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) na rzecz właścicieli lokali, znajdujących się w budynku położonym w Szczecinie, przy ul. Cienistej 6.

3. Bonifikaty, o której mowa w ust. 1, nie udziela się właścicielom lokali użytkowych.

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

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

## Uzasadnienie

Lokale mieszkalne położone w nieruchomości przy ul. Cienistej 6 zostały sprzedane wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego na działkach ewidencyjnych nr nr 163, 70/6 z obrębu ewidencyjnego 3094. W rzeczywistości budynek przy ul. Cienistej 6 położony jest na działkach ewidencyjnych nr 163, oraz nr 70/14 z obrębu ewidencyjnego 3094. Sytuacja, w której właściciele wyodrębnionych lokali nie dysponują prawem do gruntu, położonego pod budynkiem, w którym te lokale wyodrębniono, jest niezgodna z prawem (art. 3 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) i wymaga uregulowania. W związku z powyższym, uzasadnione jest zbycie nieruchomości stanowiącej działkę nr 70/14 w trybie przewidzianym w art. 37. ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) na rzecz właścicieli lokali (w udziale związanym z własnością wyodrębnionych lokali).

Cytowany wyżej artykuł, przewiduje możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 70/14 zabudowana jest w części budynkiem, który wraz z budynkiem położonym na działce nr 163 stanowi całość gospodarczą, zatem nie może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. W tej sytuacji jest spełniona okoliczność, która uzasadnia zastosowanie trybu zbycia bezprzetargowego. Zbywając 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 nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W wyniku wyceny nieruchomości sporządzonej w formie operatu, dokonano określenia ceny nieruchomości równej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 70/14, wynoszącej 35370,00zł. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości, tj. 5305,50zł, to po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 99% wynosić będzie 53,05zł. Planowane zbycie działki związane jest z koniecznością regulacji, gdyż aktualny stan prawny nieruchomości przy ul. Cienistej 6 (powstały przy wyodrębnianiu lokali), uniemożliwia jej prawidłowy obrót cywilnoprawny. Zatem czynnik ekonomiczny, a w szczególności potencjalny zysk, nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia – gdyż celem zbycia jest doprowadzenie do stanu, który powinien powstać przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste gruntu związanego ze sprzedażą pierwszego lokalu w budynku. W tej sytuacji przyjęta wysokość bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadniona. Bonifikata nie będzie obejmować opłat rocznych. Dla terenu działki nr 70/14 z obrębu ewidencyjnego 3094 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ŻELECHOWA - PARK BRODOWSKI”. Działka zawiera się w granicach terenu elementarnego P.Z.2100.MW,U, przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług. Zbycie działki 70/14 nie będzie kolidowało z zapisami tego planu.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.