

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia.**

w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia nieruchomości gruntowej na okres trzydziestu lat, położonej w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 44 a, z przeznaczeniem pod nowy obiekt handlowo – usługowy wraz z parkingiem

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; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz.1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675), oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, zm. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963 i Nr 155, poz. 1043) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na bezprzetargowe wydzierżawienie nieruchomości gruntowej, na okres trzydziestu lat, położonej w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 44a, stanowiącej część działki nr 13/19 z obrębu 1026 Śródmieście, o powierzchni około 18000,00 m², z przeznaczeniem pod nowy obiekt handlowo – usługowy wraz z parkingiem, z dopuszczeniem czasowego funkcjonowania dotychczasowego obiektu „Fala”, Spółce z o.o. „Finka”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Spółka z o.o. „Finka” z siedzibą przy al. Wyzwolenia 44a wystąpiła z wnioskiem w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia nieruchomości gruntowej na okres trzydziestu lat, położonej przy al. Wyzwolenia 44 a w Szczecinie, stanowiącej część działki nr13/19 z obrębem 1026 Śródmieście, o powierzchni około 7500,00 m², z przeznaczeniem 5000,00 m² pod nowy obiekt handlowo – usługowy, 2500,00 m² pod parking, a do czasu rozbiórki istniejącego obiektu „Fala” ogółem około 18000,00 m².

Wniosek swój uzasadnia tym, że wybudowane z lat 1998 – 2000 Centrum Handlowe „Fala” posadowione jest na części działki przewidzianej pod budowę drogi. Ponadto tymczasowość lokalizacji obiektu handlowego, jak i stosunkowo niedaleka perspektywa wygaśnięcia umowy dzierżawy powoduje od dłuższego już czasu bardzo negatywne konsekwencje w działalności Spółki. Brak pewności i stabilności prowadzenia działalności gospodarczej w perspektywie dłuższej niż 5 lat, uniemożliwia Spółce racjonalne planowanie przyszłych zamierzeń inwestycyjnych i rozwojowych, w tym pozyskanie potencjalnych partnerów finansowych, zainteresowanych współpracą inwestycyjną z „Finką”. Centrum Handlowe „Fala” zostało wybudowane ogromnym wysiłkiem finansowym szczecińskich kupców. W okresie przeszło 10 lat funkcjonowania „Fala” wpisała się na stałe w lokalny rynek handlowy, czego dowodem jest wyjątkowa stabilność prowadzących działalność kupców – przedsiębiorców, jak i bardzo liczne grono stałych klientów. W związku z tym, że „Fala” zlokalizowana jest na trasie przebiegu nowoprojektowanej drogi, będzie musiała być rozebrana, a działalność przeniesiona do nowo wybudowanego obiektu handlowego.

Obecnie Spółka posiada umowę dzierżawy części ww. działki, z przeznaczeniem pod istniejącą tymczasową halę handlową „Fala” z funkcją towarzyszącą (parkingi, dojścia). Umowa dzierżawy ważna jest do 28 lutego 2015 r.

Ze względu na planowany rozwój zarówno Miasta jak i spółki umowa dzierżawy będzie opierała się na następujących założeniach. Z chwilą zawarcia nowej umowy ulegnie rozwiązaniu za porozumieniem stron dotychczas zawarta umowa dzierżawy. Najpóźniej do 28 lutego 2015 r. spółka zobowiązana będzie do złożenia w Wydziale Budownictwa i Administracji Budowlanej tut. Urzędu kompletnego wniosku wraz z projektem planowanej inwestycji uwzględniającego uwarunkowania urbanistyczne wynikające z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, „Finka” przystąpi do budowy nowego obiektu zgodnego z planem zagospodarowania oraz do rozbiórki istniejącego budynku „Fali”. Uwolnienie terenu pod budowę drogi nastąpi w terminie trzech lat od uzyskania pozwolenia na budowę nowego obiektu. O obszar przeznaczony pod drogę zostanie pomniejszony teren, który podlegał wydzierżawieniu. Z tytułu rozbiórki obiektu i zmniejszenia dzierżawionego terenu Spółka zrzeknie się jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Miasta. W przypadku wcześniejszego zapotrzebowania dzierżawionego terenu przeznaczonego obecnie pod parking, w celu umożliwienia skomunikowania wyjazdu planowanej inwestycji na terenie byłej „Dany” Spółka wyrazi zgodę na wyłączenie części parkingu i udostępnienie przedmiotowego terenu na cele inwestycyjne, bez dochodzenia odszkodowania z tytułu odstąpienia części dotychczas dzierżawionego gruntu. Czynsz za dzierżawę terenu w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia rozpoczęcia rozbiórki istniejącego obiektu „Fali” będzie obowiązywał na poziomie obecnego czynszu powiększonego o czynsz za teren o który zostanie powiększony obszar dzierżawy. W okresie rozbiórki obiektu czynsz zostanie przyjęty zgodnie z Uchwałą Nr 212/94 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 27 października 1994 r. ze zm. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu czynsz zostanie naliczony na podstawie wartości

wynikającej z operatu szacunkowego, jednak czynsz ten nie będzie mógł być wyższy niż 3% wartości nieruchomości.

Ze względu na wymogi prawa budowlanego w zakresie dysponowania przez inwestora tytułem prawnym do terenu na cele budowlane, rozpoczęcie przez Spółkę z o.o. „Finka” działań poprzedzających wszczęcie procesu inwestycyjnego, w tym pozyskanie źródeł współfinansowania inwestycji, uzależnione jest od posiadania przez spółkę długoletniej umowy dzierżawy warunkującej opłacalność planowanej inwestycji.

Planowana inwestycja jest obecnie niezgodna z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta. W chwili obecnej trwają prace na projektem zmiany do planu dla wyżej wymienionego terenu, w którym planowana jest zmiana klasy drogi głównej na zbiorczą, a na pozostałym terenie możliwość lokalizacji funkcji handlowo – usługowej. Ponadto będą ustalone rozwiązania komunikacji wewnętrznej, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Planowana inwestycja została pozytywnie zaopiniowana przez:

- Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego,
- Wydział Inwestycji Miejskich,
- Radę Osiedla „Śródmieście – Północ”.

Zgodnie z opinią Wydział Rozwoju Miasta, ze względu na proponowaną wielkość obiektu, istniejące uwarunkowania przestrzenne w postaci sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej oraz obiekty oświaty, wskazanym jest określenie docelowych decyzji dotyczących formy, parametrów i funkcji zabudowy tego terenu poprzez zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęta w dniu 05 listopada 2009 r. ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych ustaw w art. 37 ust.4 stanowi, że zawarcie umów dzierżawy na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu a rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. W związku z powyższym, sprawa winna zostać rozstrzygnięta przez Radę Miasta w formie indywidualnej uchwały.