

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2011 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny netto nieruchomości gruntowych sprzedawanych w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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; z 2005r. 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, 173 poz. 1218; z 2008r. 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 i poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230; z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113) oraz art. 68 ust. 1 pkt 10, art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102 poz. 651 ze zm.: z 2010 r. Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323; z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 115 poz. 673, Nr 130 poz. 762, Nr 106 poz. 622, Nr 135 poz. 789, Nr 129 poz. 732, Nr 87 poz. 1110) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 60 % od ceny netto sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych w Szczecinie, wymienionych w załączniku 1.

§ 2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 40% od ceny netto sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych w Szczecinie, wymienionych w załączniku nr 2.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2011 r.

L.p.	Dane dotyczące gminnej nieruchomości	Wartość gminnej nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego	Wysokość bonifikaty
1.	ul. Duńska dz. nr 38/4 pow. 115m ² obr. 3082	25.363,00 zł	60%
2.	ul. Kombatantów dz. nr 29/34 pow. 94m ² obr. 3011	20.752,00 zł	60%
3.	ul. Axentowicza dz. nr 85/13 pow. 135m ² obr. 3095	37.355,00 zł	60%
4.	Rejon ulicy Dąbskiej dz. nr 154/11 pow. 19m ² obr. 4083	3.591,00 zł	60%
5.	ul. Magnoliowa dz. nr 24/25 pow. 89m ² obr. 4092	14.646,00 zł	60%
6.	ul. Wiślana dz. nr 41 pow. 350 m ² obr. 4093	52.431,00 zł	60%
7.	Rejon ulicy Krzywej, dz. nr 27/30 pow. 16 m ² obr. 2111	5.427,00 zł	60%
8.	Rejon ulicy Krzywej, dz. nr 27/31 o pow. 79 m ² obr. 2111	26.794,00 zł	60%
9.	Rejon ulicy Belgijskiej, dz. nr 8/28 pow. 10m ² obr. 3082	2.759,00 zł	60%

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2011 r.

L.p.	Dane dotyczące gminnej nieruchomości	Wartość gminnej nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego	Wysokość bonifikaty
1.	ul. Chorzowska dz. nr 2/1 pow. 63m ² , dz. nr 2/4 pow. 125m ² obr. 2020	47.653,00 zł	40%
2.	ul. Wiśniowa dz. nr 151 pow. 216m ² obr. 2015	70.299,00 zł	40%
3.	ul. Axentowicza dz. nr 85/11 pow. 376m ² obr. 3095 dz. nr 50/70 pow. 25m ² obr. 3093	116.074,00 zł	40%
4.	ul. Dąbska 31 dz. nr 10/4 pow. 73 m ² obr. 4083	13.797,00 zł	40%
5.	Rejon ulicy Owczej dz. nr 262/4 pow. 133 m ² obr. 4085	26.218,00 zł	40%
6.	Rejon ulicy Owczej dz. nr 262/3 pow. 102 m ² obr. 4085	22.296,00 zł	40%
7.	Rejon ulicy Owczej dz. nr 238/4 pow. 111 m ² obr. 4085	23.211,00 zł	40%
8.	Rejon ulicy Zielnej dz. nr 33 pow. 62 m ² obr. 3089	12.964,00 zł	40%
9.	Rejon ulicy Bylinowej dz. nr 66/1 pow. 206 m ² obr. 3089	49.264,00 zł	40%
10.	Rejon ulicy Bylinowej dz. nr 66/2 pow. 201 m ² obr. 3089	48.226,00 zł	40%
11.	Rejon ulicy Miodowej dz. 4/2 pow. 71 m ² obr. 2010	20.561,00 zł	40%

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt. 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobie o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt. 6 ww. ustawy, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona na cele mieszkaniowe Prezydent Miasta, za zgodą Rady Miasta, może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości. Cena nieruchomości zgodnie z artykułem 67 ust.3 u.g.n. ustalana jest w wysokości nie niższej niż jej wartość, określona w operacie szacunkowym. Zgodnie z § 54 ust.1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) na potrzeby określania wartości nieruchomości lub jej części zbywanej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, określa się różnicę wartości nieruchomości przyległej wraz z nieruchomością lub jej częścią, która ma być nabyta i wartości nieruchomości przyległej przed nabyciem nieruchomości lub jej części. Oznacza to, że wartość 1 m² gruntu sprzedawanego bezprzetargowo jest porównywana z wartością 1 m² działki budowlanej. Podkreślić należy, że ostatecznie ustalona cena kształtuje się na poziomie wartości określonej w operacie szacunkowym, co oznacza, że jest zaokrąglana do pełnych setek. Dodatkowo nabywca działki gminnej zobowiązany jest do uiszczenia podatku VAT, którego stawka obecnie wynosi 23% ceny gruntu zbywanego. Ponadto wnioskodawca pokrywa koszty notarialne i sądowe. Po zsumowaniu powyższych kosztów nabycia nieruchomości, wnioskodawcy mimo deklarowanej na początku procedury chęci nabycia nieruchomości, często odstępują od zawarcia umowy notarialnej. Nie pozostaje to bez wpływu na koszty, które Gmina ponosi w związku z procedurą zbycia, m.in. są to koszty podziału geodezyjnego, wyceny nieruchomości, czy zakupu dokumentów z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

Warunkiem zastosowania bonifikaty będzie (łącznie):

- a) obowiązywanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, dla terenu będącego przedmiotem zbycia;
- b) cena nieruchomości zostanie zapłacona jednorazowo przez nabywcę;
- c) grunt gminny będący przedmiotem zbycia nie jest zajęty w części lub w całości budynkiem wybudowanym przez nabywcę nieruchomości przyległej;
- d) nieruchomość będąca przedmiotem tzw. „powiększenia” jest trwale zainwestowana zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego miasta;
- e) wartość nieruchomości będącej przedmiotem zbycia jest większa niż łączny koszt jej podziału geodezyjnego i wyceny, poniesiony przez Gminę Miasto Szczecin.

Proponuje się, aby wysokość bonifikaty wynosiła:

- a) w przypadku sprzedaży nieruchomości gminnych, dla których przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w części graficznej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie pozwala na zabudowę na działce gminnej, 60% od ceny netto nieruchomości, z tym, że ostateczna kwota do zapłaty, po uwzględnieniu bonifikaty, nie może być niższa niż poniesione przez Gminę Miasto Szczecin koszty podziału geodezyjnego i operatu szacunkowego wyceny nieruchomości zbywanej powiększonej o 10% ww. kosztów,
- b) w przypadku sprzedaży nieruchomości gminnych, dla których przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w części graficznej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala na częściową zabudowę działki gminnej, 40% od ceny netto nieruchomości z tym, że ostateczna kwota do zapłaty, po uwzględnieniu bonifikaty, nie może być niższa niż poniesione przez Gminę miasto Szczecin koszty podziału geodezyjnego i operatu szacunkowego wyceny nieruchomości zbywanej, powiększonej o 10% ww. kosztów,

c) w przypadku braku możliwości zastosowania bonifikaty wynikającej z pkt a i b wysokość bonifikaty ustalana jest indywidualnie (z dokładnością do 1% w dół) w taki sposób, aby kwota do zapłaty była co najmniej równa kosztom podziału geodezyjnego i operatu szacunkowego wyceny nieruchomości będącej przedmiotem zbycia powiększonej o 10% ww. kosztów.

Zabezpieczeniem zwrotu bonifikaty, jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie ją lub wykorzysta na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a także związane z tym koszty i należności uboczne będzie ustanowienie na nieruchomości nabywcy hipoteki.

Zastosowanie bonifikaty umożliwi zwiększenie sprzedaży nieruchomości gminnych, a tym samym dochodów dla Gminy Miasto Szczecin z tytułu sprzedaży. Ponadto sprzedaż takich nieruchomości powoduje, że teren jest zadbane, nabywca ma możliwość dokonania większych inwestycji, np. wykonanie trwałego ogrodzenia, co ma wpływ na estetykę Miasta Szczecin.