

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. 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 187 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, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2011 r.

Tytuł

L.p.	Dane dotyczące gminnej nieruchomości	Wartość gminnej nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego	Wysokość bonifikaty
1.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/2 pow. 61 m ² obręb 4189	13.770,00 zł	60%
2.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/3 pow. 45 m ² obręb 4189	10.160,00 zł	60%
3.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 73/5 pow. 15 m ² obręb 4189	3.390,00 zł	60%
4.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/4 pow. 43 m ² obręb 4189	9.710,00 zł	60%
5.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 73/6 pow. 20 m ² obręb 4189	4.520,00 zł	60%
6.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 73/7 pow. 15 m ² obręb 4189	3.390,00	60%
7.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/5 pow. 45 m ² obręb 4189	10.160,00	60%
8.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 73/8 pow. 10 m ² obręb 4189	2.250,00	60%
9.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/6 pow. 64 m ² obręb 4189	14.450,00	60%
10.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/8 pow. 48 m ² obręb 418	10.830,0	60%
11.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 73/9 pow. 15 m ² obręb 4189	3.380,00	60%
12.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/9 pow. 30 m ² obręb 4189	7.130,00	60%
13.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 73/10 pow. 32 m ² obręb 4189	7.220,00	60%
14.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/10 pow. 30 m ² obręb 4189	6.780,00	60%
15.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 73/11 pow. 31 m ² obręb 4189	7.000,00	60%
16.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 78/11 pow. 30 m ² obręb 4189	6.770,00	60%
17.	Rejon ulicy Trygława dz. nr 73/12 pow. 31 m ²	7.000,00	60%

	obręb 4189		
18.	Rejon ulicy Jeleniej dz. nr 25/3 pow. 96 m ² obręb 4109	19.040,00	60%
19.	Rejon ulicy Botanicznej dz. nr 75/15 pow. 66 m ² obręb 4080	14.900,00	60%
20.	Rejon ulicy Botanicznej dz. nr 75/14 pow. 46 m ² obręb 4080	10.400,00	60%
21.	Ulica Magnoliowa dz. nr 106/5 pow. 42m ² obręb 4092	6.690,00	60%

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.

Mając na uwadze, że przez wymienione w załączniku do niniejszej uchwały nieruchomości gruntowe nie przebiegają nieprzekraczalne linie zabudowy, pozwalające na zabudowę tych działek, proponuje się udzielenie bonifikaty w wysokości 60%. 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 zadbany, nabywca ma możliwość dokonania większych inwestycji, np. wykonanie trwałego ogrodzenia, co ma wpływ na estetykę Miasta Szczecin.