

(PROJEKT)

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

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

Na podstawie art. 73 ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 8, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm. z 2004 r. Nr 281 poz. 2782; z 2005 r. Nr 130 poz. 1087, Nr 169 poz. 1420, Nr 175 poz. 1459; z 2006 r. Nr 64 poz. 456, Nr 104 poz. 708, Nr 220 poz. 1600; z 2007 r., Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369); **Rada Miasta Szczecina uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Szczecin na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od pierwszej opłaty, naliczanej z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, położonej w Szczecinie przy ul. Bogurodzicy, stanowiącej działkę nr 36/5 o powierzchni 509 m² z obrębu 1036 Śródmieście 036), bez urzędzonej księgi wieczystej.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, oddawana jest w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.) na rzecz właścicieli lokali, znajdujących się w budynku, położonym w Szczecinie, przy ul. Bogurodzicy 4.

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

Zgodnie z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

Roszczenie, przewidziane w cytowanym wyżej przepisie przysługuje właścicielom budynku położonego przy ul. Bogurodzicy 4. Wynika to z tego, że działki nr 118 i 119, na której ten budynek się znajduje wydzielone zostały po jego obrysie. Wskazane wyżej działki dopiero wraz z działką nr 36/5, stanowiącą podwórze, będącą przedmiotem niniejszej uchwały, spełniać będą wymogi działki budowlanej, czyli takiej, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Zbywając nieruchomość w omawianym trybie Prezydent za zgodą Rady Miasta może udzielić bonifikaty. W projekcie uchwały przewidziana została bonifikata w wysokości 95% od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Jej wysokość odpowiada, co do zasady bonifikatom, o których mowa w uchwale Nr XVI/316/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin. Dodatkowe bonifikaty, udzielane zgodnie z cytowaną uchwałą, stosowane są obecnie wyjątkowo. Przyjęto więc stawkę podstawową, wynoszącą 95%. Rozwiązanie to wydaje się najbardziej sprawiedliwym, gdyż zasady zbywania lokali razem z gruntem do nich przynależnym powinny być spójne z zasadami zbywania nieruchomości w oparciu o art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po nabyciu grunt ten będzie stanowić bowiem część składową, przynależną do danego lokalu.

Bonifikatą nie zostali objęci właściciele lokali użytkowych, ponieważ zgodnie z art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (Dz.U. z 2004 r. nr 90, poz. 864/2, ze zm.), udzielenie bonifikaty może stanowić niedozwoloną pomoc dla przedsiębiorców.

W oparciu o z operat szacunkowy z dnia z 19 maja 2007 r., (aktualność potwierdzona 20 maja 2008 r.) cena nieruchomości gruntowej wynosi 186.009,00 zł. W związku z tym, że pierwsza opłata, z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi 15% ceny nieruchomości, tj. 27 901, 35 zł, to po zastosowaniu bonifikaty wynosić będzie 1395, 06 zł.

Bonifikata w proponowanej wysokości, ma stanowić zachętę do nabycia nieruchomości przez wspólnotę. Nabycie nieruchomości spowoduje z kolei uporządkowanie statusu podwórka, przylegającego do budynku wspólnoty, w konsekwencji czego zyska ona teren niezbędny do jej racjonalnego funkcjonowania, a jednocześnie miasto zbędzie teren nieatrakcyjny inwestycyjnie. Miasto nie będzie musiało administrować tą nieruchomością. Wpływy z tytułu pierwszej oraz opłat rocznych, związanych z oddaniem w użytkowanie, a także podatku od nieruchomości będą nieznaczne, jednakże Gmina nie powinna w takich wypadkach kierować

się rachunkiem ekonomicznym, a przede wszystkim koniecznością uporządkowania stanów prawnych nieruchomości, które i tak, ze względu na swoją funkcję (podwórka, przedogródki) mogą być wykorzystywane tylko przez wspólnoty mieszkaniowe, a w konsekwencji nie mogą być wykorzystane w inny sposób.

Dla terenu obejmującego działkę nr 36/5 w obrębie 1036 brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy opracowywanego projektu Miejscowego zagospodarowania przestrzennego „Centrum-Brama Portowa” zgodnie z opinią Biura Planowania Przestrzennego Miasta (BPPM/III-JP/1596/07 z 14-06-2007 r.), przewidują w ustaleniach funkcjonalnych dla całego terenu elementarnego, zabudowę mieszkaniowo-usługową. Ponadto w ustaleniach zasad parcelacji dopuszcza się przywrócenie historycznego podziału poprzez łączenie działek. Zbycie działki 36/5 nie będzie kolidowało z zapisami tego planu. Według tej opinii działka 36/5 jest funkcjonalnie związana z nieruchomością, stanowiącą działki nr 118 i 119 z obr. 1036, dlatego decyzja o ewentualnym zbyciu działki jest słuszna.

Zatem podjęcie uchwały w proponowanym kształcie jest zasadne.