

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

**w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej zabudowanej nieruchomości gruntowej
położonej w Szczecinie przy ul. Przestrzennej 3**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153, 1688) oraz art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, Dz. U z 2025 poz. 1080), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej zabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Szczecinie przy ul. Przestrzennej 3, stanowiących działki nr 16/1, 16/6, 16/7, 16/8, 2/14 i 2/15 z obrębu 4304 - o łącznej powierzchni 54.317 m², będących własnością Gminy Miasto Szczecin, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr SZ1S/00083679/7 i SZ1S/00201552/5.

§ 2. Nieruchomości opisane w §1 zostaną sprzedane na rzecz Stowarzyszenia Euro Jachtklub „Pogoń” w Szczecinie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały, są działki: nr 16/1 o pow. 62m², 16/6 o pow. 2261m², nr 16/7 o pow. 7.203m², nr 16/8 o pow. 44.228m², znajdujące się w użytkowaniu Stowarzyszenia Euro Jachtklub „Pogoń” oraz działki nr 2/14 o pow.322 m² i 2/15 o pow.241 m², niebędące przedmiotem tego prawa.

Działki nr 16/8, 16/1, 16/7 i 2/15 przeznaczone są pod zabudowę usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej oraz usług hotelowych (np. przystań żeglarska z zapleczem hotelowym) oraz zieleń urządzona wraz z fragmentami zieleni naturalnej – D.D.1020.US,UT,ZP. Dopuszczalny udział powierzchni zabudowy do 30 % powierzchni terenu elementarnego, minimalny udział terenu biologicznie czynnego 50% terenu elementarnego, teren przylega do granicy obszaru Natura 2000 oraz znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. Działki nr 16/6 i 2/14 przeznaczone są na parking dla samochodów osobowych – D.D.1021.KS, znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

Na terenie obejmującym wyżej wymienione działki oraz działkach nr 16/2, 1/27 i 5/9 od ponad 30 lat prowadzona jest działalność wychowawcza, sportowa i turystyczna, zrzeszająca środowisko żeglarskie miasta Szczecina, najpierw w ramach Sekcji Żeglarskiej MKS Pogoń, a od 1995 r. przez Stowarzyszenia Euro Jachtklub „Pogoń, które jest następcą prawnym Sekcji.

Celem statutowym Stowarzyszenia jest m.in. wspieranie rozwoju żeglarstwa wśród dzieci i młodzieży w ramach prowadzonej na terenie przystani grupy regatowej oraz turystyki i rekreacji, popularyzacja i wspieranie śródlądowej i morskiej turystyki żeglarskiej, promocja, wspieranie i upowszechnianie edukacji i wychowania morskiego dzieci i młodzieży, krajoznawstwa oraz wypoczynku dzieci i młodzieży, upowszechnianie kultury fizycznej i sportu, w szczególności działalności na rzecz dzieci i młodzieży mających trudną sytuację życiową i materialną, działań na rzecz integracji europejskiej społeczności żeglarskiej oraz rozwijania kontaktów i współpracy między społecznościami. Stowarzyszenie organizuje i uczestniczy w imprezach żeglarskich o charakterze sportowym, turystycznym i rekreacyjnym, prowadzi działalność oświatową, organizuje szkolenia edukacyjne żeglarskie dla dzieci i młodzieży, współpracuje z organizacjami, których celem jest wspieranie żeglarstwa. Jak wynika z oświadczenia SEJK „Pogoń”, Stowarzyszenie jest podmiotem działającym non profit, realizowana działalność zarobkowa służy wyłącznie na finansowanie celów statutowych, utrzymanie użytkowanego gruntu i budynków oraz realizowanie zobowiązań wobec Gminy w zakresie modernizacji i rewitalizacji przystani. Wychowankami Stowarzyszenia są m.in. Maciej Grabowski – olimpijczyk z Pekinu w klasie Laser oraz Agnieszka Skrzypulec – reprezentantka Polski w żeglarstwie w klasie 470, wielokrotna olimpijka wicemistrzyni olimpijska z Tokio w 2020 r., a także złota i brązowa medalistka mistrzostw świata.

SEJK posiada prawo użytkowania zabudowanego terenu od 2001 r. (umowa użytkowania dotyczyła pierwotnie działki nr 1/5 o powierzchni 71.352m², która uległa późniejszym wielokrotnym podziałom), z przeznaczeniem na cele działalności sportowo-rekreacyjnej, szczególnie w zakresie żeglarstwa i sportów wodnych.

Stowarzyszenie zobowiązało się do zrealizowania w terminie 15 lat zamierzeń inwestycyjnych na nieruchomości oraz do przedkładania corocznych sprawozdań o dokonanych inwestycjach. Ponadto zobowiązało się do zachowania ogólnodostępności nieruchomości. Gmina Miasto Szczecin natomiast zezwoliła na:

- prowadzenie inwestycji budowlanych na przedmiocie umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
- podejmowanie w imieniu właściciela nieruchomości, czynności zmierzających do uzyskania pomocy finansowej od instytucji krajowych i zagranicznych, z wyłączeniem zaciągania zobowiązań na cele związane z inwestycjami,
- pobieranie opłat za postój i bazowanie jachtów, udostępnianie miejsc kempingowych, prowadzenie punktów gastronomicznych, a uzyskane wpływy z tytułu oddania przedmiotu użytkowania w posiadanie zależne, miały być przeznaczane na inwestycje poczynione na

nieruchomości, a inne uzyskane opłaty związane z prowadzeniem działalności na terenie przystani żeglarskiej, miały być przeznaczane na cele statutowe Stowarzyszenia.

W corocznych sprawozdaniach Stowarzyszenie wykazuje listę podmiotów, którym poddzierżawia grunt lub podnajmuje pomieszczenia. Stowarzyszenie dostarcza także każdego roku opinię techniczną ustalającą rzeczowy zakres wykonanych robót na nieruchomości. Z posiadanych dokumentów wynika, że do dzisiaj Stowarzyszenie wykonało większą część uzgodnionych zamierzeń inwestycyjnych. Z 23 punktów zobowiązań Stowarzyszenia niewykonanych zostało 2 punkty oraz kolejne 2 punkty wykonane zostały w części. Jak wynika z oświadczenia Stowarzyszenia przyczyną niezrealizowania bazy hotelowej oraz domków rekreacyjnych był (i jest) brak zainteresowania potencjalnym inwestowaniem w obiekty budowlane hotelowe na terenach nie będących własnością Stowarzyszenia lub inwestora. Co do punktów zrealizowanych w części tj.:

- wybudowanie nabrzeża ciężkiego ze względu na koszty (obecnie około 750.000zł) i procedowanie wykupu terenu jest w zawieszeniu (aktualnie na etapie projektowania) — wodowanie jachtów odbywa się dźwigiem w basenie technicznym,

- plac został wybudowany ale nie zadaszony z uwagi na brak zainteresowania armatorów do dodatkowych opłat za postój jachtów pod dachem.

Zainwestowanie na poszczególnych działkach ma się następująco:

1. **działki nr 16/1** o pow. 62m² oraz **nr 16/7** o pow. 7.203m² stanowią baseny jachtowe (wybagrowane w całości ze środków własnych Stowarzyszenia), służące odpowiednio do wodowania jachtów z infrastrukturą (specjalistyczny sprzęt) oraz do postoju jachtów, na którym znajdują się pomosty wraz z infrastrukturą.

2. **działki nr 16/2, 5/1 i 1/27** o łącznej pow. 16.037m² użytkowane i wykorzystywane są do postoju zimowego jachtów oraz jako miejsce służące do remontowania jednostek pływających i bazujących na przystani. Na tym terenie w okresie zimowym bazowanych jest corocznie ponad 150 jachtów, dla których w obrębie przystani ze względu na warunki geologiczne na ma innego alternatywnego miejsca do postoju zimowego. Zarząd Stowarzyszenia wskazuje na znaczne zapotrzebowanie przedmiotowego terenu na cele związane z działalnością Stowarzyszenia a jego ewentualne wyłączenie z użytkowania skutkowałoby utratą miejsca na zimowe bazowanie dla jednostek na dotychczasowym poziomie, w tym także dla jachtów korzystających w okresie wiosenno-letnim z innych marin (w tym Mariny Miejskiej), które nie są przystosowane do zimowego bazowania jachtów. Teren ten stanowi także obszar zalewowy, z tych też względów znacznymi nakładami materiałowymi i finansowymi został dostosowany do wykorzystania jw. Teren działki nr 16/2 został podwyższony w sposób pozwalający na uniknięcie skutków tzw. cofki, wykonano również utwardzenie drogi do transportu ciężkiego, zabezpieczony cały brzeg rzeki Regalicy palościanką drewnianą, cała powierzchnia utwardzona itp. Koszty związane przystosowaniem ww. terenu do użytkowania, pochodziły z zasobów wypracowanych przez Stowarzyszenie oraz ze wsparcia uzyskanego w ramach Zachodniopomorskiego Szlaku Żeglarskiego. Obecnie teren ten spełnia standardy bezpiecznego zimowania jachtów oraz umożliwia transport jachtów drogą dojazdową wzdłuż Regalicy.

3. **działka nr 16/8** o pow. 44.228m² zabudowana jest budynkami i budowlami. Zabudowę nieruchomości stanowią:

1) budynek przystani jachtowej – 2-kondygnacyjny o pow. użytkowej 397,80m² w którym znajdują się m.in. pomieszczenia biurowe, sala konferencyjna; rok budowy 1970; budynek po remoncie,

2) budynek magazynowo-biurowy – 2-kondygnacyjny o pow. zabudowy 244,80m²; rok budowy 1965,

3) hangar jachtowy – parterowy, o pow. zabudowy 485m²; rok budowy 1965; budynek jest po częściowym remoncie,

4) namiot grupy regatowej o pow. zabudowy obiektu 255m², nie jest stale z gruntem związany; rok budowy 2017,

5) basen główny jachtowy stanowiący o pow. 20.737m² o głębokości technicznej od 2 do 3,5 m. W basenie znajdują się pomosty pływające konstrukcji stalowej, wyposażone w instalację elektryczną i wodociągową (powierzchnia basenu przystani zawiera działkę Skarbu Państwa nr 1/4 stanowiącą wodę płynącą oraz dz. nr 16/7 stanowiącą urządzenie wodne),

6) budynek mechanika o pow. użytkowej 41,70m²,

7) budynek, tzw. Bosmanat, posadowiony na palach; rok budowy 2019,

8) stacja paliw, wybudowana przez poddzierżawców,

9) domki campingowe, tzw. kabiny żeglarskie, łącznie 29 sztuk, w tym: 19 posadowione na podmurówkach betonowych lub belkach oraz 10 domków „holenderskich” – stanowią własność prywatną (na podstawie umowy dzierżawy gruntu); rok budowy – lata 1952-1989. Większość obiektów do rozbiórki,

10) pomost przystani o pow. zabudowy 729m²,

11) drogi, place, chodniki – odpowiednio 1554m², 2137m², 144m²; wybudowane w latach 1952 – 1989; w roku 2014 wykonana wymiana na nawierzchnie bitumiczną.

4. **działki nr 2/14 i 2/15** o łącznej pow. 563m², nie były przedmiotem umowy ze Stowarzyszeniem – jednak z uwagi na ich przeznaczenie w planie miejscowym oraz sposób zagospodarowania (funkcjonalna całość z działkami odpowiednio nr 16/6 i 16/8) zasadnym jest ich zbycie.

5. **działki nr 16/4 i 16/5** o łącznej pow. 2.515m² należy wyłączyć ze sprzedaży z uwagi na ich przeznaczenie w planie miejscowym (pod drogi publiczne).

Na nieruchomości przez cały okresu użytkowania wykonano wiele kosztownych prac budowlanych, modernizacyjnych, remontowo – naprawczych w celu ulepszenia nieruchomości oraz realizacji zobowiązań, przede wszystkim:

1) położenie nowych płyt drogowych na dojazdach do hangarów grupy regatowej,

2) sukcesywne niwelowanie skutków cofek poprzez uzupełnianie terenu ziemią na przestrzeni kilkunastu lat,

3) remont kapitalny pomostów przy pomieszczeniach grupy regatowej,

4) remont kapitalny pomostów nabrzeża zachodniego basenu małego,

5) remont kapitalny nabrzeża czołowego basenu małego (ścianka Larsena),

6) zakup dźwigu (łącznie z posadowieniem do wodowania jednostek do 16 ton i stawiania masztów),

7) wybudowanie stacji paliwowej dla sportowych jednostek pływających, przez poddzierżawcę,

8) pogłębienie basenów dużego i małego od 1,7 do 3,5 m,

9) przygotowanie parkingu na 200 samochodów od ul. Przestrzennej,

10) częściowy remont płyty betonowej przed hangarem i w hangarze,

11) wybudowanie nowych nabrzeży w basenie głównym,

12) remont kapitalny budynku socjalnego,

13) remont kapitalny całego hangaru o pow. 485m²,

14) ogrodzenie lądowej części przystani,

15) odbudowa 90 m nabrzeża południowego ,

16) odbudowa 216 m nabrzeża zachodniego ,

17) powiększenie basenu jachtowego o powierzchni 7.203m², - działka nr 16/7 stanowiąca urządzenie wodne - wybagrowane zostało ok. 32.000m³,

18) zabezpieczenie larsenami i palościanką wschodniego brzegu basenu jachtowego na długości ok. 215 m,

19) zabezpieczenie brzegu rz. Regalicy palami drewnianymi, faszyną i geowłókniną oraz palościanką na długości ok. 195 m,

20) wymiana sieci wodociągowej i energetycznej na terenie przystani,

21) wybudowanie dróg wewnętrznych ,

22) zabezpieczenie ok. 80 mb brzegu Strugi Dąbskiej z przeznaczeniem na czasowy postój pływających jednostek sportowych.

Teren nieruchomości jest obszarem zagrożonym podtopieniami. Istotnym i bardzo kosztownym przedsięwzięciem było podniesienie rzędnej terenów zalewowych poprzez systematyczne nawożenie ziemi, plantowanie i dogęszczanie walcami. W początkowych latach działalności Stowarzyszenia teren podniesiono z rzędnej 0,30 m do rzędnej około 1,1m n.p.m. Podniesienie terenu wykonano na powierzchni 55.000 m². Objętość mas ziemnych wyliczona przez geodetę i geologa wynosi ok. 237 tys.m³ - najwięcej na działce 16/2 i 16/8 – część wschodnia i południowa.

Na użytkowanym gruncie Stowarzyszenie dokonało rozbiórek, budowy, przebudowy i remontów, istniejących budynków (m.in. wykonanie nowej elewacji, ocieplenie ścian budynku, wymiana części pokrycia dachowego, okien, drzwi, posadzek, tynków oraz instalacji, utwardzenie terenu itd.) teren był wieloetapowo utwardzany w celu zminimalizowania skutków występowania cofki.

Z informacji uzyskanej od Zarządu SEJK „Pogoń” planowane są dalsze inwestycje modernizacyjne obiektów istniejącej mariny, przede wszystkim:

- hydrotechniczne: zabezpieczenie brzegu od strony Strugi Dąbskiej, remont wschodniego basenu technicznego, remont slipu, odmulenie dna basenu jachtowego, budowa betonowego pomostu pływającego,

- naprawy hangaru, wykonanie placu postojowego dla zimowania jachtów, utwardzenie placu do postoju jachtów i pojazdów samochodowych,

Prognozowane koszty planowanych inwestycji (na dzień dzisiejszy) wynoszą około 7 milionów złotych – stąd zasadność uzyskania przez Stowarzyszenie mocniejszego tytułu prawnego do nieruchomości. Inwestycje będą realizowane etapowo w zależności od dostępnych środków finansowych w okresie najbliższych 15 lat. Planowane środki mają pochodzić ze środków własnych Stowarzyszenia oraz zewnętrznych: kredyty inwestycyjne, fundusze unijne bądź krajowe, fundusze wsparcia. Budowa hotelu z zapleczem klubowym dla żeglarzy planowana do realizacji we współpracy z inwestorem zewnętrznym.

Mając na uwadze zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z możliwości sprzedaży zostały wyłączone działki nr 16/4 i 16/5 (drogi publiczne) oraz działki nr 16/2, 5/1, 1/27 (usługi turystyki, usługi hotelowe, z dopuszczeniem wprowadzenia lokali mieszkalnych).

Charakter działalności Stowarzyszenia, tj. działalność sportowa i turystyczna, umożliwia sprzedaż działek nr 16/1, 16/6, 16/7, 16/8, 2/14 i 2/15 z obrębu 4304 na rzecz SEJK „Pogoń” w drodze bezprzetargowej na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na fakt poniesienia nakładów na nieruchomości, Stowarzyszeniu przysługuje wobec Gminy Miasta Szczecin wierzytelność o zwrot ich równowartości. Celowym jest zatem dokonanie kompensaty wzajemnych należności do wysokości wierzytelności.

Symulacja przychodów GMS w przypadku sprzedaży nieruchomości (na podstawie operatu szacunkowego wykonanego w maju 2023 roku):

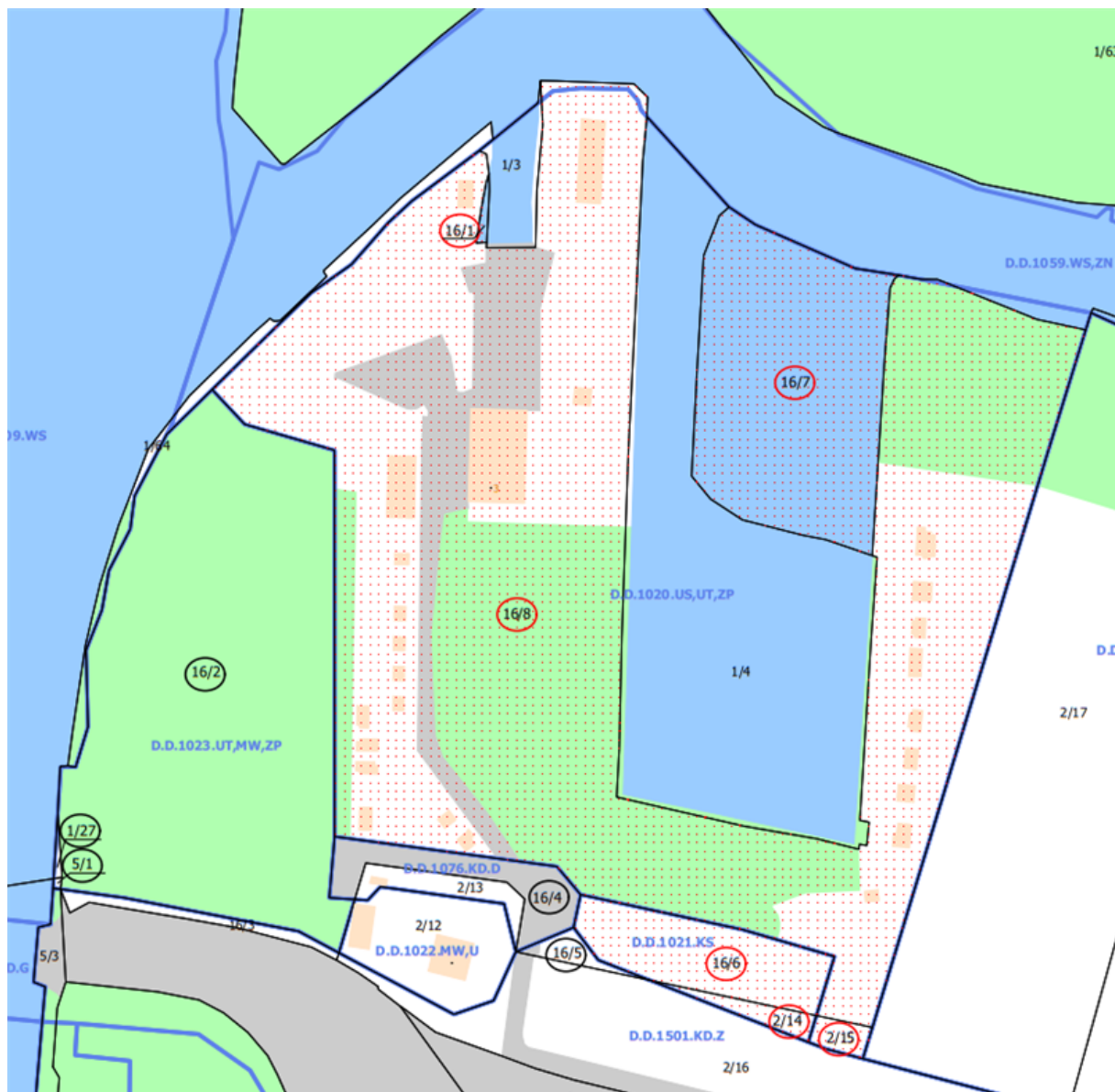
- wartość rynkowa zbywanej nieruchomości zabudowanej (6 działek) wynosi - 17.460.400 zł.,
- wartość poniesionych nakładów inwestycyjnych – 11.678.300 zł.

Kwota do zapłaty przy sprzedaży nieruchomości (obejmująca 6 działek), po zaliczeniu wartości nakładów poniesionych przez Stowarzyszenie (na użytkowanym gruncie obejmującym 9 działek), wyniesie około. 5.782.100 zł netto. Cena może ulec zmianie, w przypadku zmiany wartości nieruchomości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego w nowym operacie szacunkowym.

Sprzedając przedmiotową nieruchomość, zaliczając przy tym nakłady poniesione przez Stowarzyszenie, intencją Gminy jest kontynuacja przez SEJK „Pogoń” prowadzonej działalności. Propozycja zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Stowarzyszenia Euro Jachtklub „Pogoń” w Szczecinie uzyskała akceptację jednostek opiniotwórczych (WaiB, BPPM, WIM, WZKiOL, WOŚr, WMiRSPN, ZDiTM, Rada Osiedla „Dąbie”, RZGW WP w Szczecinie).

Podjęcie uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

Mapy poglądowe z nałożonym rysunkiem miejscowego planu:



 działki na sprzedaż
dz. 16/1, 16/6, 16/7, 16/8, 2/14, 2/15
łączna powierzchnia 54317 m²

 działki wyłączone ze sprzedaży
dz. 1/27, 5/1, 16/2, 16/4, 16/5

 teren elementarny

