

Uchwała nr XX/227/2012
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 28 sierpnia 2012r.

w sprawie: wniesienia wkładu niepieniężnego do Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f) i g) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 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 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012, poz. 567) w związku z § 1 ust. 2 uchwały Nr IX/98/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie określenia zasad wnoszenia, cofania, nabywania i zbywania udziałów i akcji zmienionej uchwałą Nr X/106/99 z dnia 25 maja 1999 r. **uchwala się**, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Stargardzie Szczecińskim przy ul. Andrzeja Struga 29, w postaci prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej w ewidencji jako działki nr 160 o powierzchni 238 m² posiadająca księgę wieczystą Kw Nr SZ1T/00055761/5 oraz działka nr 161/1 o powierzchni 72 m² posiadająca księgę wieczystą Kw Nr SZ1T/00075380/6, położonej w obrębie nr 11 miasta Stargard Szczeciński przy ul. Bolesława Chrobrego 21 i ul. Kasztelańskiej 21a, o łącznej wartości 650.000,00 zł (słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt tysięcy 00/100).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard Szczeciński.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona w ewidencji jako działki: nr 160 o powierzchni 238 m² posiadająca księgę wieczystą Kw Nr SZ1T/00055761/5 oraz nr 161/1 o powierzchni 72 m² posiadająca księgę wieczystą Kw Nr SZ1T/00075380/6, położona w obrębie nr 11 miasta Stargard Szczeciński przy ul. Bolesława Chrobrego 21 i ul. Kasztelańskiej 21a stanowią własność Gminy - Miasta Stargard Szczeciński. Zarządcą przedmiotowych nieruchomości jest Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Stargardzie Szczecińskim.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Andrzeja Struga, Bolesława Chrobrego oraz Parku Zamkowego przyjętym uchwałą Nr V/35/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 lutego 2007 r., nieruchomości położone są na śródmiejskich terenach mieszkaniowych – symbol w planie SM. 18/3.

Nieruchomość składająca się z działek nr: 160 i 161/1 w obrębie 11 zabudowana jest budynkiem usługowym. Na zlecenie Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. w grudniu 2010 roku firma Consulting Engineers Specjalistyczne Usługi Budowlane sporządziła ekspertyzę budowlaną dotyczącą oceny stanu technicznego budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 21. Zgodnie z ww. ekspertyzą ogólny stan techniczny budynku jest zły, a ściana frontowa i stropy są w stanie awaryjnym. Budynek z uwagi na znaczną destrukcję został wyłączony z użytkowania, a teren przylegający do budynku zabezpieczony poprzez wykonanie ogrodzenia trwałego. W budynku występowało bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji, planowana była rozbiórka ww. budynku.

Z uwagi na fakt, że działki nr: 160 i 161/1 położone są na terenie Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 40, decyzją znak: KL.V-0/19/55 z dnia 22.04.1955 r., a teren ten objęty jest strefą „A” ścisłej ochrony układów przestrzennych oraz strefą „W.II” ” częściowej ochrony archeologicznej rozbiórka przedmiotowego budynku wymagała zgody Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Decyzją znak: ZN5181.02.2011. MD z dnia 7 marca 2011 r. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił wydania pozwolenia na rozbiórkę budynku użytkowego położonego przy ul. Bolesława Chrobrego 21, uzasadniając swą decyzję tym, że przedmiotowy budynek stanowi obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków - wytypowany do wpisu do rejestru zabytków. Zgodnie z ww. opinią budynek stanowi jeden z nielicznych reliktyw autentycznej, historycznej zabudowy starego miasta, ocalały ze zniszczeń wojennych i zachowany pomimo powojennej ingerencji w tkankę urbanistyczną zabytkowego obszaru. Zdaniem konserwatora przedmiotowy budynek jest cennym pod względem kulturowym przykładem budownictwa czynszowego z przełomu XIX i XX w. Ponadto zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dzieła architektury i budownictwa podlegają ochronie i opiece, bez względu na stan zachowania.

Koszt remontu odtworzeniowego przekracza siedmiokrotnie wartość techniczną budynku. Miasto nie posiada wystarczających środków finansowych na wykonanie kompleksowego remontu budynku. Została przeprowadzana procedura przetargowa na zbycie przedmiotowych nieruchomości. Na zorganizowane przez Miasto dwa przetargi oraz rokowania nie wpłynęła żadna oferta.

Podstawą działalności Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka może również nabywać budynki mieszkalne, przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu oraz wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki.

Analiza możliwości wykorzystania budynku przeprowadzona przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., jego usytuowanie, układ pomieszczeń, poprzednie wykorzystanie oraz decyzja Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie odmawiająca wydania pozwolenia na rozbiórkę budynku wskazują na potrzebę gruntowego remontu budynku, natomiast analiza możliwości źródeł finansowania inwestycji może przesądzić o jego przyszłej funkcji.

Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. rozważa możliwość sfinansowania inwestycji pożyczką z Inicjatyw Jessica, która może wynieść do 75 % kosztów kwalifikowanych i może być udzielona do 20 lat, przy spłacie z dochodów pochodzących z projektu. Ponadto możliwe jest indywidualne uzyskanie preferencyjnego oprocentowania pożyczki pod warunkiem wykazania korzyści społecznych.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego z dnia 16 czerwca 2011 r., aktualizowanym dnia 09 czerwca 2012 r. wartość nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewidencji jako działki: nr 160 oraz nr 161/1 o łącznej powierzchni 310 m², położonej w obrębie nr 11 miasta Stargard Szczeciński przy ul. Bolesława Chrobrego 21 i ul. Kasztelańskiej 21a wynosi: 650.000,00 zł (słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt tysięcy 00/100).

Zgodnie z uchwałą przywołaną w podstawie prawnej wniesienie udziałów pokrywanych wkładem pieniężnym o wartości aportu powyżej 500 000,00 zł wymaga zgody Rady Miejskiej.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest zasadne.