

Zarządzenie Nr 155/2018
Prezydenta Miasta Stargard
z dnia 23 maja 2018 roku

w sprawie: niewykonania prawa pierwokupu nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 329 położonej w obrębie 19 miasta Stargard przy ulicy Majora Hubala i ulicy Milej

Na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, 50, 650) zarządza się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się niewykonanie prawa pierwokupu nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 329 o powierzchni 2,4061 ha położonej w obrębie 19 miasta Stargard przy ul. Majora Hubala i ul. Milej, posiadającej księgę wieczystą Nr SZ1T/00127611/5.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta
Rafał Łajda

Opinia Nr 153/2018
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

Ing. Marcin Łuczkiewicz

UZASADNIENIE

Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona nr 329 o pow. 2,4061 ha położona w obrębie 19 miasta Stargard przy ul. Majora Hubala i ul. Miłej, posiadająca księgę wieczystą Nr SZ1T/00127611/5 stanowi własność spółki Thermbau Polska Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Pile. Przedmiotowa nieruchomość powstała w wyniku scalenia działek nr 34/6 i 315/22 obręb 19, dokonanego na wniosek właściciela.

Spółka Thermbau Polska nabyła przedmiotową nieruchomość w drodze przetargu ustnego nieograniczonego od Gminy – Miasta Stargard w 2017 roku, za kwotę brutto 4 366 684,50 zł (słownie złotych: cztery miliony trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery 50/100) tj. 181,49 za 1m². Cena wywoławcza nieruchomości do przetargu została ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Zgodnie z ww. operatem szacunkowym wartość została wyliczona metodą porównawczą na podstawie analizy transakcji dokonanych na rynku nieruchomości. Ceny za podobne nieruchomości wahały się w granicach od 88,57 zł do 216,38 zł za 1 m². Do przetargu na zbycie przedmiotowej nieruchomości w 2017 roku przystąpił jeden oferent. Przetargi organizowane przez Miasto na zbycie działek nr: 34/6 i 315/22 obręb 19, w roku 2009 oraz 2013 nie przyniosły pozytywnych rezultatów.

Warunkową umową sprzedaży – akt notarialny Rep. „A” Nr 2583/2018 z dnia 11.05.2015r. Spółka Thermbau Polska Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Pile sprzedała nieruchomość gruntową nr 329 obręb 19 na rzecz Merano Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu, za cenę brutto 5 352 785,60 zł (słownie złotych: pięć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt pięć 60/100). Wartość 1 m² przedmiotowej nieruchomości wynosi 222,47 zł. Ponadto strony transakcji oświadczają, że cena obejmuje również projekt budowlany, a także pozwolenie na budowę.

Wnioskiem z dnia 14.05.2018 r. Spółka Thermbau Polska Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Pile wystąpiła z wnioskiem o odstąpienie od wykonania prawa pierwokupu działki nr 329 położonej w obrębie 19 miasta Stargard.

Zgodnie ze zmianą planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącą terenu w rejonie ulic: Władysława Broniewskiego, Armii Krajowej, 5 Marca oraz obejścia południowego miasta w ciągu drogi ekspresowej S-10, przyjętą uchwałą Nr X/112/2003 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 sierpnia 2003 roku nieruchomość zlokalizowana jest na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - symbol w planie 5.MW/U.

Na podstawie warunków przetargu oraz zapisów aktu notarialnego dotyczącego nabycia działek nr: 34/ i 315/22 obręb 19 przez Spółkę Thermbau Polska (akt notarialny Rep. „A” Nr 3972/2017 z 25.09.2017 r.) Spółka zobowiązana była w celu umożliwienia dojazdu do posesji mieszkańcom od strony ul. Miłej po wykonaniu zabudowy obszaru oznaczonego w planie symbolem 5 MW/U wybudować własnym staraniem i na własny koszt jezdnię o szerokości min. 6 m ograniczonej krawężnikiem wraz z odwodnieniem, o nośności KR1 i rodzaju nawierzchni utwardzonej (bitumicznej lub z kostki betonowej).

Ponadto do czasu docelowej realizacji dróg oznaczonych w planie symbolami KL.1, KZ.2, KD.1, KL.2 nabywca nieruchomości zobowiązany jest do wybudowania drogi tymczasowej zapewniającej swobodny dojazd do nowopowstałej zabudowy w uzgodnieniu z Wydziałem Inżynierii i Inżynierii, urzędu oraz wykonania podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

Z uwagi na powyższe pismem znak: TG.6823.8.2018.1 z 14.05.2018 r. wystąpiono z wnioskiem o przeniesienie powyższego zobowiązania na nabywającego Spółkę Merano Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Zgodnie z aktem notarialnym Rep. „A” Nr 2692/2018 z dnia 15.05.2018 r. dokonano zmiany umowy sprzedaży warunkowej dodając dodatkowe oświadczenie nabywcy - Spółki Merano Invest, że znana jest mu treść umowy z dnia 25.09.2017 r. i przedmiotowe

zobowiązania zostaną przejęte przez kupującego - Spółkę Merano Invest wraz z przeniesieniem własności działki nr 329 obręb 19.

Na podstawie z art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości niezabudowanej nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego. Według art. 109 ust. 4 ww. ustawy prawo pierwokupu wykonuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Natomiast w myśl art. 110 ust. 1 ww. ustawy, sprzedaż nieruchomości, o których mowa w art. 109 oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości może nastąpić, jeżeli wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie wykona prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 110 ust. 2 ww. ustawy prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.

W związku z powyższym podpisanie zarządzenia uważam za zasadne.

Dyrektor Wydziału

Marek Brodowski

