

**Zarządzenie Nr 825/2567/18**  
**Prezydenta Miasta Koszalina**  
**z dnia 05 października 2018 r.**

**w sprawach:**

- **niewyrażenia zgody na przedłużenie terminów realizacji zabudowy nieruchomości gruntowej położonej w Koszalinie przy ul. Jarosława Dąbrowskiego,**
- **wyznaczenia dodatkowych terminów realizacji zabudowy nieruchomości gruntowej położonej w Koszalinie przy ul. Jarosława Dąbrowskiego.**

Na podstawie :

- art. 62 ust. 4 oraz art. 63 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.),
- art. 26 ust. 4, art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.),

zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Nie wyrazić zgody na przedłużenie terminów zabudowy nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0015 działką ewidencyjną nr 604/12 o powierzchni 0,3054 ha, położonej w Koszalinie przy ul. Jarosława Dąbrowskiego, dla której w Sądzie Rejonowym w Koszalinie w Wydziale VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KO1K/00080299/0,

**§ 2.** Wyznaczyć ULTIMATE Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej – użytkownikowi wieczystemu nieruchomości gruntowej opisanej w § 1, dodatkowe terminy jej zabudowy:  
- do dnia 05 października 2020 r. – termin rozpoczęcia zabudowy,  
- do dnia 05 października 2022 r. – termin zakończenia zabudowy.

**§ 3.** Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

**§ 4.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**  
**Piotr Jedliński**  
/podpis nieczytelny/

Prezydenta Miasta Koszalina  
z dnia..... 2018 r.

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KO1K/00080299/0 oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0015 działką ewidencyjną nr 604/12 o powierzchni 0,3054 ha, położonej przy ul. Jarosława Dąbrowskiego, ustanowione zostało umową oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zawartą w formie aktu notarialnego Rep. „A” Nr 3118/2007 z dnia 26.06.2007 r. na rzecz PBI "KORNAS" Sp. z o.o.

Umowa ta dotyczyła oddania w użytkowanie wieczyste działki ewidencyjnej nr 604/11 o powierzchni 1,4036 ha z przeznaczeniem zgodnym z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonej w Koszalinie między ulicami Władysława IV a ulicą Batalionów Chłopskich, tj. na usługi komercyjne typu gastronomia, finanse, turystyka, z dopuszczeniem usług publicznych typu administracja, kultura. Terminy realizacji inwestycji ustalono w sposób następujący:

- 2 lata - rozpoczęcie zabudowy (wybudowanie fundamentów),
  - 4 lata - zakończenie budowy (stan surowy zamknięty),
- licząc bieg terminów od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

W kolejnym roku na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. "A" Nr 1799/2008 z dnia 03.07.2008 r. Spółka Kornas nabyła prawo własności nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0015 działką ewidencyjną nr 168/1, której granice zawarte były w środku działki nr 604/11, pozostającej w jej użytkowaniu wieczystym.

Z uwagi na niedotrzymanie terminu rozpoczęcia zabudowy, użytkownik wieczysty został obciążony dodatkową opłatą roczną, płatną w roku 2010 r. Spółka nie realizowała inwestycji do czasu wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

W dniu 23.10.2008 r. Rada Miejska w Koszalinie podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze zawartym między ulicami Batalionów Chłopskich, Al. Monte Cassino, Armii Krajowej oraz torami kolejowym w Koszalinie. Zgodnie z ustaleniami ww. planu obowiązującego od 04.09.2010 r., teren działki nr 604/11 przeznaczony został pod zabudowę usługową, a w przypadku realizacji funkcji handlowej powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m<sup>2</sup>, dopuszczono lokalizację stacji paliw.

W dniu 19.10.2010 r. wydana została decyzja zatwierdzająca podział działki ewidencyjnej nr 604/11 na działki nr, nr: 604/12, 604/13, 604/14, 604/15 i 604/16, która stała się ostateczna z dniem 08.11.2010 r.

Rozpatrując kolejny wniosek Spółki, Prezydent Miasta Koszalina wyraził zgodę na przedłużenie terminów realizacji zabudowy na przedmiotowej nieruchomości i zawarta została umowa w formie aktu notarialnego Rep. "A" Nr 6563/2010 z dnia 18.11.2010 r., zgodnie z którą ustalono terminy zabudowy nieruchomości w następujący sposób:

- rozpoczęcie zabudowy (wybudowanie fundamentów) w terminie do dnia 30.11.2011 r.,
- zakończenie zabudowy (stan surowy zamknięty) w terminie do dnia 31.03.2012 r.

W następnych latach Spółka KORNAS zrealizowała zabudowę na działkach:

- nr 604/13 - budynek sklepu LIDL,
- nr 604/14 - budynek restauracji McDonald's,
- nr 604/15 - budynek stacji Shell,

i zbyła je na rzecz wymienionych podmiotów. Natomiast działka nr 604/16, zgodnie z obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu, przekazana została na rzecz Gminy Miasto Koszalin. Obecnie pozostaje ona w trwałym zarządzie Zarządu Dróg i Transportu.

Z dotychczas posiadanej nieruchomości w użytkowaniu wieczystym Spółki KORNAS pozostała działka ewidencyjna nr 604/12.

W roku 2014 KORNAS Development Sp. z o.o. Sp. k., następcą prawnym PBI KORNAS Sp. z o.o., ogłosiła upadłość. W wyniku czynności przeprowadzonych przez syndyka, w dniu 14.06.2017 r. zawarta została w formie aktu notarialnego Rep. "A" Nr 8960/2017 umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego

nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego wniosku, tj. działki nr 604/12 w obrębie nr 0015 na rzecz Spółki ULTIMATE Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 04.07.2018 r. Spółka ULTIMATE złożyła wniosek o przedłużenie terminów realizacji inwestycji w następujący sposób:

- rozpoczęcie zabudowy - 2 lata,
- zakończenie zabudowy - kolejne 3 lata.

W przesłanych w dniu 20.08.2018 r. wyjaśnieniach Spółka poinformowała, że podjęcie czynności zmierzających do zabudowania przedmiotowej nieruchomości uwarunkowane było sytuacją prawną działki nr 604/12. Widniejące w księdze wieczystej ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej, polegającej na zakazie zabudowania nieruchomości obiektami handlowymi branży spożywczej lub spożywczo-przemysłowej o powierzchni handlowej powyżej 400 metrów kwadratowych na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną nr 604/13 (nieruchomość zabudowana sklepem LIDL), mogło zostać wykreślone na podstawie prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze zbycia prawa użytkowania wieczystego działki nr 604/12. Postanowienie to wydane zostało w kwietniu 2018 r., stało się prawomocne w dniu 11.05.2018 r. Ograniczenie to zostało wykreślone z księgi wieczystej w dniu 24.09.2018 r.

Jednocześnie, mając na uwadze obowiązujące terminy zabudowy, Spółka ma obawę o obciążeniu jej dodatkowymi opłatami rocznymi, co może wpłynąć na koszt potencjalnego finansowania, a także może mieć wpływ na jej zdolność kredytową.

Zgodnie z art. 62 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) możliwe jest na wniosek użytkownika wieczystego przedłużenie terminów zabudowy, jeżeli nie mogły być one dotrzymane z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego. Przedłużenie terminu wiąże się ze zmianą warunków umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, w formie aktu notarialnego.

Natomiast zgodnie z art. 63 ust. 1 wp. ustawy właściwy organ może wyznaczyć dodatkowy termin w razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości, o ile wystąpiły okoliczności uniemożliwiające prowadzenie zamierzonej inwestycji w określonym terminie, bez względu na to czy są one niezależne, czy też zależne od użytkownika wieczystego.

Wyznaczenie dodatkowego terminu następuje dla danego użytkownika wieczystego nieruchomości i w przypadku sprzedaży nieruchomości nie przechodzi na jego następcę prawnego.

Regulacje zawarte w niniejszym zarządzeniu zgodne są z decyzją podjętą na posiedzeniu kolegium w dniu 25 września 2018 r.

Dodatkowe terminy zabudowy odpowiadają okresom zabudowy ustalonym przy ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

