

Zarządzenie Nr 238/1053/12
Prezydenta Miasta Koszalina
z dnia 11 lipca 2012 r.

w sprawie: ustalenia przeznaczenia i sposobu zagospodarowania oraz przedłużenia terminów zagospodarowania nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Kazimierza Wielkiego.

Na podstawie :

- art. 11, art. 29 i art. 62 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.), w związku z art. 236 i art. 239 kodeksu cywilnego,
- art. 26 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),
- uchwały Nr XX/190/2008 Rady miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami (Dz. Urzędowy województwa Zachodniopomorskiego Nr 36 poz. 743 z późn. zm.),

zarządzam, co następuje :

§ 1.1. Wyrazić zgodę na ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0020 działkami ewidencyjnymi nr: 213/1 o powierzchni 0,0128 h i nr 230/45 o powierzchni 0,0236 ha, położonej w Koszalinie przy ul. Kazimierza Wielkiego, dla której urządzona jest w Sądzie Rejonowym w Koszalinie księga wieczysta KO1K/00058655/1, pozostającej w użytkowaniu wieczystym do dnia 24.01.2099 r., tj. na cele zabudowy śródmiejskiej mieszkalno – usługowej.

2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego Śródmieścia Koszalina zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr IX/125/2011 z dnia 3. 06.2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2011 r. nr 83 poz. 1548), nieruchomość opisana w ust. 1 położona jest w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem L 22MS o przeznaczeniu na cele zabudowy śródmiejskiej mieszkalno – usługowej.

§ 2. Wyrazić zgodę na przedłużenie terminów zabudowy nieruchomości opisanej w § 1 w następujący sposób:

- termin rozpoczęcia zabudowy (wybudowanie fundamentów) - 2 lata,
 - termin zakończenia zabudowy (stan surowy zamknięty) - 3 lata,
- licząc ich bieg od dnia zawarcia w formie aktu notarialnego umowy zmieniającej umowę oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków zawartej w formie aktu notarialnego Rep."A" Nr 266/2000 z dnia 24.01.2000 r.

§ 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/

Uzasadnienie do zarządzenia Nr 238/1053/12
Prezydenta Miasta Koszalina
z dnia 11 lipca 2012 r..

Umową zawartą w formie aktu notarialnego Rep."A" Nr 266/2000 z dnia 24.01.2000 r. zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0020 działkami ewidencyjnymi nr 213/1 o powierzchni 0,0128 ha oraz 230/45 o powierzchni 0,0236 ha, położonej w Koszalinie przy ul. Kazimierza Wielkiego. Wymienione prawo ustanowione zostało na okres 99 lat do dnia 24.01.2099 r. Przedmiotową nieruchomość przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową typu apartamentowego z usługami w parterach, np. punkt garmazeryjny, handel.

Zgodnie z § 7 w/p umowy notarialnej ustalone zostały terminy zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej:

- zakończenie modernizacji budynków warsztatowo-magazynowych na działce 230/45 w terminie trzech lat tj. do dnia 24.01.2003 r.,
- rozpoczęcie zabudowy (wybudowanie fundamentów) na działce nr 231/1 w terminie dwóch lat tj. do dnia 24.01.2002 r. i zakończenie w terminie trzech lat tj. do dnia 24.01.2003 r.

Obecny użytkownik wieczysty wyłoniony został w wyniku pierwszej licytacji wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości gruntowej - Postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie Wydział I Cywilny z dnia 18.03.2008 r. sygn. akt ICO 1737/07. Prawo użytkowania wieczystego dla City Development s.c. zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości Nr KO1K/00058655/1 w dniu 19.12.2008 r.

W dniu 27.07.2009 r. Strona uzyskała decyzję Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie pozwolenia na rozbiórkę budynków warsztatowo - gospodarczych na działkach 213/1 i nr 230/45. Natomiast w dniu 20.08.2009 r. Prezydent Miasta Koszalina wydał decyzję nr 486/2009 o udzieleniu pozwolenia na rozbiórkę budynków warsztatowo - gospodarczych na działkach nr 213/1 i nr 230/45, położonych w Koszalinie przy ul. Kazimierza Wielkiego, których część zgodnie z umową oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 24.01.2000 r. została przeznaczona do modernizacji. Powyższa decyzja została podjęta z powodu złego stanu technicznego budynków, które nie przedstawiały żadnej wartości zabytkowej.

Zgodnie z ówczesnie obowiązującym miejscowym szczegółowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/474/92 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 17.12.1992 r. (Dz. U. Wojewody Koszalińskiego Nr 1, poz. 5 z dnia 20.01.1993 r.) przedmiotowa nieruchomość położona była w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 9A MW, UH z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Od dnia 17.08.2011 r. obowiązuje zmieniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XI/119/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 83, poz. 1548).

Zgodnie z w/w planem przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem L22MS o przeznaczeniu - zabudowa śródmiejska mieszkalno - usługowa.

W/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina zakłada wyburzenie budynku na działce 230/45, który zgodnie z umową oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków z dnia 24.01.2000 r., przeznaczony był do modernizacji.

W dniu 26.03.2012 r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie wyjaśnienia przyczyn i ustalenia konsekwencji prawnych niedotrzymania przez użytkownika wieczystego terminów realizacji zagospodarowania nieruchomości oznaczonej działkami nr 213/1 i nr 230/45.

Wizja w terenie przeprowadzona w dniu 05.04.2012 r. przy udziale użytkowników wieczystych nieruchomości wykazała, że na nieruchomości realizowana jest rozbiórka budynku na działce nr 230/45.

W złożonych wyjaśnieniach Strona podała, że prace rozbiórkowe zostały wstrzymane do czasu wykonania przez właścicieli dwóch garaży położonych na sąsiednich działkach oddzielnej ściany dla tych garaży. Obecnie prowadzone są z właścicielami garaży uzgodnienia w zakresie realizacji powyższego. Najemcy wymienionych garaży położonych na działkach nr 601 i nr 602 zostali uwłaszczeni w latach 90-tych. Następnie prawo użytkowania wieczystego tych nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności.

W związku z tym użytkownik wieczysty nieruchomości wystąpił o określenie nowych terminów zabudowy.

Na posiedzeniu Kolegium w dniu 04.06.2012 r. wyrażona została zgoda na przedłużenie terminów zabudowy przedmiotowej nieruchomości w sposób zgodny z postanowieniami § 2 zarządzenia.

Zgodnie z art. 62 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 102 poz. 651 z późn. zm.) możliwe jest przedłużenie na wniosek użytkownika wieczystego terminów zabudowy, jeżeli nie mogły być one dotrzymane z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego. Przedłużenie terminu wiąże się ze zmianą warunków umowy notarialnej.

Z uwagi na zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalina, zasadna jest zmiana umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków z dnia 24.01.2000 r. w zakresie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, przy jednoczesnym przedłużeniu terminów zabudowy.

Koszty zawarcia umowy notarialnej oraz wieczystoksięgowe obciążają użytkownika wieczystego.

