

Zarządzenie Nr 141/652/11
Prezydenta Miasta Koszalina
z dnia 30 listopada 2011 r.

**w sprawie: wyznaczenia dodatkowych terminów zabudowy nieruchomości
położonej w Koszalinie przy ul. Szczecińskiej 45A.**

Na podstawie:

- art. 62 ust. 1 i ust. 3, art. 63 ust. 1 w związku z art. 4 pkt. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr. 102 poz. 651 z późn. zm.),
- art. 26 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.),

zarządzam, co następuje :

§ 1. Wyznaczyć Stefanowi Baśtyk i Tadeuszowi Krawczyk – współużytkownikom wieczystym w udziałach po ½ nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 9 działką ewidencyjną nr 364 o powierzchni 0,1184 ha, objętej księgą wieczystą Nr KO1K/00024253/6, położonej w Koszalinie przy ul. Szczecińskiej 45A dodatkowe terminy zabudowy w następujący sposób:

- rozpoczęcia zabudowy do dnia 31.07.2012 r. w przypadku realizacji nowej zabudowy na podstawie nowego pozwolenia na budowę,
- zakończenia zabudowy do dnia 31.12.2012 r.

§ 2. 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 141/652/11
Prezydenta Miasta Koszalina
z dnia. 30 listopada 2011 r.

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 24 (obecnie obręb nr 9) działkami ewidencyjnymi:

- nr 48 o powierzchni 0,0556 ha, położonej w Koszalinie przy ul. Szczecińskiej 45"b", ustanowione zostało na podstawie umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. „A” Nr 13135/1990 z dnia 09.08.1990 r., na okres 99 lat tj. do dnia 09.08.2089 r.

Zgodnie z § 6. umowy przedmiotowa nieruchomość przeznaczona została po budownictwo rzemieślnicze: Zakład Instalatorstwa Elektrycznego i Produkcji Kapsli.

Zgodnie z § 7. umowy użytkownicy wieczystości zobowiązani zostali do rozpoczęcia zabudowy najpóźniej w okresie dwóch lat licząc od dnia zawarcia umowy i zakończenia zabudowy w okresie następnych dwóch lat.

- nr 49 o powierzchni 0,0628 ha, położonej w Koszalinie przy ul. Szczecińskiej 45"a", ustanowione zostało na podstawie umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. „A” Nr 11972/1990 z dnia 18.07.1990 r., na okres 99 lat tj. do dnia 18.07.2089 r.

Zgodnie z § 6. umowy przedmiotowa nieruchomość przeznaczona została pod budownictwo rzemieślnicze: lokalizacja Zakładu Elektromechaniki Samochodowej i Diagnostyki.

Zgodnie z § 7. umowy użytkownicy wieczystości zobowiązani zostali do rozpoczęcia zabudowy najpóźniej w okresie dwóch lat licząc od dnia zawarcia umowy i zakończenia zabudowy w okresie pięciu licząc od dnia zawarcia umowy.

Nieruchomość oznaczoną działką nr 48 - Panowie Stefan Baśtyk i Tadeusz Krawczyk nabyli umową o częściowe zniesienie współużytkowania wieczystego zawartą w formie aktu notarialnego Rep. „A” Nr 4491/2000 z dnia 20.07.2000 r. Natomiast nieruchomość oznaczoną działką nr 49 nabyli na podstawie umowy rozwiązania Spółki cywilnej zawartej w formie aktu notarialnego Rep. „A” Nr 903/2004 z dnia 16.02.2004 r.

W dniu 12.01.2000 r. wszczęto z urzędu postępowania administracyjne w sprawie wyjaśnienia przyczyn i ustalenia konsekwencji prawnych niedotrzymania przez Stronę terminów zakończenia zabudowy przedmiotowych nieruchomości gruntowych.

Z uwagi na brak uzbrojenia technicznego w obszarze tych działek wszczęte postępowania zakończone zostały decyzjami o odstąpieniu od ustalenia konsekwencji prawnych niedotrzymania przez użytkowników wieczystych terminów zakończenia zabudowy. Jednocześnie użytkownikom wieczystym przedmiotowych nieruchomości zostały wyznaczone dodatkowe terminy zakończenia zabudowy do dnia 31.12.2003 r.

Użytkownicy wieczystości nieruchomości oznaczonych działkami nr 48 i nr 49 wystąpili z wnioskiem o wyrównanie okresów użytkowania wieczystego tych działek, z uwagi na zamiar połączenia ich w jedną, co pozwoliłoby na realizację jednej zabudowy. Z uwagi na brak planu miejscowego wymienionego obszaru. Wnioskodawcy zobowiązani zostali do przedstawienia decyzji o warunkach zabudowy tej nieruchomości.

W dniu 07.03.2005 r. Panowie Stefan Baśtyk i Tadeusz Krawczyk przedłożyli decyzję Nr 209 znak A.II.IW.7331-670/03 z dnia 04.11.2004 r. o warunkach zabudowy dla realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo - handlowego z lokalem mieszkalnym

dla właściciela wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na terenie nieruchomości oznaczonych działkami nr 48 i nr 49.

Zmianą umowy zawartą w formie aktu notarialnego Rep."A" Nr 3077/2005 z dnia 20.07.2005 r. ujednolicony został do dnia 18.07.2009 r. okres użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych działkami nr 48 i nr 49. Wymienioną umowę również zmienione zostały w/p umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste w części dotyczącej przeznaczenia nieruchomości oraz terminów ich zabudowy, ustalając:

- przeznaczenie: na realizację budynku usługowo- handlowego z lokalem mieszkalnym dla właściciela wraz z infrastrukturą techniczną i drogową,
- terminy zagospodarowania: termin rozpoczęcia zabudowy do dnia 31.07.2007 r., termin zakończenia zabudowy do dnia 31.07.2009 r.

Decyzją znak GK.I.AK.74105/05 z dnia 26.10.2005 r. działki nr 48 i nr 49 na wniosek Użytkowników wieczystych Pana Tadeusza Krawczyka i Pana Stefana Baśtyka (w udziałach po 1/2) połączono w jedną działkę o nr 61 i powierzchni 0,1184 ha, w celu realizacji jednej zabudowy.

W roku 2007 na skutek modernizacji ewidencji gruntów zmieniono dotychczasowe oznaczenie nieruchomości na: obręb 9, działka nr 364.

W dniu 12.08.2011 r. wszczęte zostało z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wyjaśnienia przyczyn i ustalenia konsekwencji prawnych niedotrzymania przez Stronę terminów realizacji zabudowy przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Wizja w terenie w dniu 23.08.2011 r. przy udziale Współużytkowników wieczystych wykazała, że na nieruchomości wylane są fundamenty. Wymienione zagospodarowanie dotyczy terenu dawnej działki nr 49, zrealizowane na podstawie pozwolenia na budowę znak UAN-X-7351/B/52/94 z dnia 27.04.1994 r. w sprawie budowy salonu sprzedaży samochodów i warsztatu samochodowego. Obecnie na terenie działki nr 364 składowane są materiały kamieniarskie, stoją kontenery magazynowe oraz pawilon biurowy. Teren jest utwardzony i ogrodzony. Zgodnie z oświadczeniem Strony istniejące fundamenty zostaną wykorzystane do budowy obiektu usługowo - handlowego.

Nieterminowe zakończenie zabudowy Strony tłumaczą:

- brakiem środków finansowych (brak zdolności kredytowej),
- poważną chorobą kardiologiczną jednego ze współużytkowników wieczystych - Stefana Baśtyk w latach 2007 -2010,
- brakiem uzbrojenia terenu.

Jednocześnie Strony podały wykaz prac przygotowawczych na wymienionej nieruchomości tj. wykonane zaplecze budowy, ogrodzenie działki, utwardzenie działki, wykonany projekt.

W uzupełnieniu powyższego w dniu 09.09.2011 r. złożone zostały dodatkowe wyjaśnienia dotyczące przebytej przez Pana Stefana Baśtyk choroby, operacji oraz rehabilitacji, co miało znaczący wpływ na ponoszone koszty związane z chorobą.

W/w okoliczności spowodowały niedotrzymanie terminu zakończenia zabudowy.

Brak uzbrojenia przedmiotowego terenu zostało potwierdzone w dniu 02.11.2011 r. w Wydziale Inwestycji tut. Urzędu: sieć wodociągowa zrealizowana została w roku 2008, natomiast sieć kanalizacji deszczowej w roku 2010. W roku bieżącym zrealizowana została sieć kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.) w razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej właściwy organ może wyznaczyć termin dodatkowy. Wyznaczenie dodatkowego terminu nie jest uwarunkowane zaistnieniem okoliczności niezależnych od użytkownika wieczystego.