



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

**Michał Przepiera**

pl. Armii Krajowej 1, 70-656 Szczecin  
tel. +4891 42 51 100, fax. +4891 42 30 806  
mprzepie@m.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin, dnia 20 lipca 2023 r.

**Pan**  
**Dariusz Matecki**  
**Radny Rady Miasta Szczecin**

**Nasz znak:**

WZiON-III.0003.3.2023.BL

**Dotyczy:** interpelacja nr 5104 w sprawie zagospodarowania terenu po dawnej Szkole Podstawowej nr 54 im. Janusza Korczaka przy ul. Edmunda Bałuki 14 w Szczecinie

Odpowiadając na interpelację w sprawie jw., informuję, że w dniu 9 maja 2023 r. pomiędzy Gminą Miasto Szczecin a użytkownikiem wieczystym podpisane zostały akty notarialne w zakresie zmiany umów o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących teren o powierzchni ponad 10 tys. m<sup>2</sup>, przeznaczony w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego pod wielofunkcyjną śródmiejską zabudowę usługową, usługowo-mieszkaniową z przewagą usług, do zagospodarowania, w tym zabudowy zgodnie z „Koncepcją projektową” wyłonioną w 2019 r. w drodze przetargu. W wyniku obecnie podpisanych umów przedłużono termin zakończenia zabudowy (osiągnięcie stanu surowego zamkniętego budynków) do dnia 30 maja 2025 r. i ustalono termin zakończenia zagospodarowania całej nieruchomości do dnia 30 listopada 2026 r.

Przedłużenie terminu zakończenia zabudowy nastąpiło na wniosek użytkownika wieczystego, który podniósł, że niedotrzymanie terminu zakończenia zabudowy do dnia 30 maja 2023 r. nastąpi z przyczyn obiektywnych, od niego niezależnych. Na brak możliwości dotrzymania terminu zakończenia zabudowy złożyło się kilka czynników, w tym skomplikowane postępowanie dotyczące uzyskania pozwolenia na budowę. Trudności te wynikały m.in. z wielości stron postępowania, składanych przez te strony uwag do projektu budowlanego. Wydane pozwolenie na budowę było ponadto zaskarżone przez właściciela jednej z sąsiednich nieruchomości do Wojewody Zachodniopomorskiego, a następnie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, co miało duży wpływ na opóźnienie realizacji inwestycji. Ponadto z uwagi na ustanowienie służebności na części terenu inwestycyjnego uniemożliwiającej zdaniem użytkownika wieczystego prowadzenie inwestycji podjął on działania, równomiernie do toczącego się przed sądem postępowania o wygaszenie służebności, zmierzające do uzyskania zgody na wejście z pracami budowlanymi na teren służebny. Użytkownik wieczysty poinformował, że wykonał dotąd wszystkie prace, które możliwe były do wykonania bez wejścia na teren służebny, w tym m.in. przeprowadził rozbiórkę budynku szkoły, wykonał przyłącze elektroenergetyczne na placu budowy, wykonał pale żelbetowe pod ścianę frontową budynku B1 oraz pod zabezpieczenie skarp wykopu szerokoprzestrzennego.

W związku z powyższym stanem faktycznym, w przedmiotowej sprawie zastosowanie miał przepis art. 62 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ), zgodnie, z którym: „*Termin, o którym mowa w ust. 1 [termin zabudowy ustalony w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste], może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika*”.

Wobec zaistnienia przesłanek do przedłużenia terminu zakończenia zabudowy, brak było podstaw do rozwiązania umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste. Ponadto intencją miasta jest zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z „Koncepcją projektową” wyłonioną w drodze przetargu.



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA  
*Michał Przeplera*