

projekt

z dnia 15.01.2024 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia

w sprawie odstąpienia od zbycia nieruchomości w drodze przetargu

Na podstawie art. 37 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

§ 1 .

Wyraża się zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych garażami, położonych w Ostrołęce przy ulicy Goworowskiej, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerami ewidencyjnymi:

- 1) **52051/8** o pow. **0,0021 ha**,
- 2) **52051/9** o pow. **0,0021 ha**,
- 3) **52051/10** o pow. **0,0021 ha**,
- 4) **52051/11** o pow. **0,0021 ha**,
- 5) **52051/12** o pow. **0,0022 ha**,
- 6) **52051/13** o pow. **0,0022 ha**,
- 7) **52051/15** o pow. **0,0022 ha**,
- 8) **52051/16** o pow. **0,0023 ha**,
- 9) **52051/18** o pow. **0,0023 ha**,
- 10) **52051/19** o pow. **0,0022 ha**,
- 11) **52051/20** o pow. **0,0022 ha**,
- 12) **52051/21** o pow. **0,0022 ha**,
- 13) **52051/22** o pow. **0,0022 ha**,
- 14) **52051/24** o pow. **0,0019 ha**,
- 15) **52051/25** o pow. **0,0020 ha**.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do projektu z dnia 15.01.2024 r. uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie odstąpienia od zbycia nieruchomości w drodze przetargu.

Dzierżawcy nieruchomości zabudowanych garażami wystąpili z wnioskami o nabycie gruntów położonych w Ostrołęce przy ulicy Goworowskiej, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerami ewidencyjnymi:

- 1) **52051/8** o pow. **0,0021 ha**,
- 2) **52051/9** o pow. **0,0021 ha**,
- 3) **52051/10** o pow. **0,0021 ha**,
- 4) **52051/11** o pow. **0,0021 ha**,
- 5) **52051/12** o pow. **0,0022 ha**,
- 6) **52051/13** o pow. **0,0022 ha**,
- 7) **52051/15** o pow. **0,0022 ha**,
- 8) **52051/16** o pow. **0,0023 ha**,
- 9) **52051/18** o pow. **0,0023 ha**,
- 10) **52051/19** o pow. **0,0022 ha**,
- 11) **52051/20** o pow. **0,0022 ha**,
- 12) **52051/21** o pow. **0,0022 ha**,
- 13) **52051/22** o pow. **0,0022 ha**,
- 14) **52051/24** o pow. **0,0019 ha**,
- 15) **52051/25** o pow. **0,0020 ha**.

Przedmiotowe nieruchomości powstały z podziałów działki 52051, która stała się własnością Miasta Ostrołęki na podstawie aktu notarialnego Rep. A 1087/94 z dnia 16.02.1994r. oraz posiada urządzoną księgę wieczystą nr KW OS1O/00036331/1. W dziale I-O Oznaczenie nieruchomości, wykazane są ww. działki. W dziale II-Własność, jako właściciel wpisane jest Miasto Ostrołęka. W dziale III-Prawa, Roszczenia i Ograniczenia, wpisane jest obciążenie w postaci służebności przesyłu na niezbudowanej nieruchomości ozn. nr 52051/4, z której powstały ww. działki. Wpisana służebność obecnie jest wykonywana na działce numer 52051/6. W dziale IV-Hipoteka, nie zawiera wpisów.

Nieruchomości ozn. nr: 52051/8, 52051/9, 52051/10, 52051/11, 52051/12, 52051/13, 52051/15, 52051/16, 52051/18, 52051/19, 52051/20, 52051/21, 52051/22, 52051/24, 52051/25, położone w Ostrołęce przy ulicy Goworowskiej, znajdują się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. - Goworowska” w Ostrołęce – uchwalonym uchwałą Nr 118/XIX/2007 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 25 października 2007 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 248, poz. 7264 z dnia 2 grudnia 2007 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu wskazane działki położone są na terenie przeznaczonym pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** (symbol w planie MWU.11).

Przedmiotowe nieruchomości **zabudowane zostały garażami murowanymi na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę** wydanych przez Urząd Rejonowy w Ostrołęce:

- Nr UAN 7351P/5/92 z dnia 06.04.1992 r. – 12 boksów garażowych - I etap realizacji zespołu garaży w Ostrołęce przy ulicy Goworowskiej, na działce nr ewid. 6214 (poprzedni nr działki 52051),
- Nr UAN 7351P/26/92 z dnia 09.06.1992 r. – 2 boksy garażowe - II etap realizacji zespołu garaży w Ostrołęce przy ulicy Goworowskiej, na działce nr ewid. 6214 (poprzedni nr działki 52051),

- Nr UAN 7351P/12/93 z dnia 12.03.1993 r. – 3 boksy garażowe jako dobudowę do istniejących garaży w Ostrołęce przy ulicy Goworowskiej, na dz. nr ewid. 6214 (poprzedni nr działki 52051).

Ww. pozwolenia na budowę garaży (12+2+3 = 17 szt.) wydane zostały na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Ostrołęce, w której zarządzie znajdowała się wówczas przedmiotowa nieruchomość przy ulicy Goworowskiej 35 (decyzja urzędu Miejskiego w Ostrołęce Nr GGG 8224/5/7/86 z 16.01.1986 r. przekazująca w zarząd Wojewódzkiemu Urzędowi Spraw Wewnętrznych w Ostrołęce działkę nr 6214).

Nieruchomości objęte są prawem dzierżawy:

- 1) Działka numer **52051/8** o powierzchni 21 m², była dzierżawiona przez Pana J. S. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 29/2015 z dnia 29.04.2015 r. w okresie od 01.05.2015 r. do 30.04.2018 r., umowy dzierżawy Nr 15/2018 z dnia 04.05.2018 r. w okresie od 01.05.2018 r. do 01.05.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 124/2023 z dnia 27.09.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 2) Działka numer **52051/9** o powierzchni 21 m², była dzierżawiona przez Pana B. O. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 86/2015 z dnia 26.10.2015 r. w okresie od 01.11.2015 r. do 31.10.2018 r., umowy dzierżawy Nr 22/2018 z dnia 07.05.2018 r. w okresie od 01.11.2018 r. do 31.11.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 147/2023 z dnia 26.10.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 3) Działka numer **52051/10** o powierzchni 21 m² jest dzierżawiona przez Pana K. Cz. na podstawie umowy dzierżawy Nr 148/2023 z dnia 09.11.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 06.11.2023 r. do 06.11.2033 r.**
- 4) Działka numer **52051/11** o powierzchni 21 m², była dzierżawiona przez Panią M. Z. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 30/2015 z dnia 29.04.2015 r. w okresie od 01.05.2015 r. do 30.04.2018 r., umowy dzierżawy Nr 39/2018 z dnia 15.05.2018 r. w okresie od 01.05.2018 r. do 01.05.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 134/2023 z dnia 02.10.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 5) Działka numer **52051/12** o powierzchni 22 m², była dzierżawiona przez Panią B. P. i Pana R. Sz. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 8/2015 z dnia 17.03.2015 r. w okresie od 01.04.2015 r. do 31.03.2018 r., umowy dzierżawy Nr 11/2018 z dnia 19.04.2018 r. w okresie od 01.04.2018 r. do 01.04.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 120/2023 z dnia 27.09.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 6) Działka numer **52051/13** o powierzchni 22 m², była dzierżawiona przez Pana J. G. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 26/2015 z dnia 28.04.2015 r. w okresie od 01.05.2015 r. do 30.04.2018 r., umowy dzierżawy Nr 33/2018 z dnia 10.05.2018 r. w okresie od 01.05.2018 r. do 01.05.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 137/2023 z dnia 04.10.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 7) Działka numer **52051/15** o powierzchni 22 m², była dzierżawiona przez Pana R. S. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 19/2018 z dnia 07.05.2018 r. w okresie od 01.06.2018 r. do 01.01.2021 r., umowy dzierżawy Nr 33/2021 z dnia 14.06.2021 r. w okresie od 01.07.2021 r. do 30.09.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 132/2023 z dnia 29.09.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 8) Działka numer **52051/16** o powierzchni 23 m², była dzierżawiona przez Panią J. P. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 87/2015 z dnia 05.11.2015 r. w okresie od 01.11.2015 r. do 31.11.2018 r., umowy dzierżawy Nr 2/2019 z dnia 09.01.2019 r.

w okresie od 09.01.2019 r do 30.09.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 131/2023 z dnia 29.09.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**

- 9) Działka numer **52051/18** o powierzchni 23 m², była dzierżawiona przez Pana H. R. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 32/2015 z dnia 30.04.2015 r. w okresie od 01.05.2015 r. do 30.04.2018 r., umowy dzierżawy Nr 24/2018 z dnia 07.05.2018 r. w okresie od 01.05.2018 r do 01.05.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 138/2023 z dnia 05.10.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 10) Działka numer **52051/19** o powierzchni 22 m², była dzierżawiona przez Panią Z. D. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 43/2015 z dnia 12.05.2015 r. w okresie od 01.06.2015 r. do 31.05.2018 r., umowy dzierżawy Nr 27/2018 z dnia 08.05.2018 r. w okresie od 01.06.2018 r do 01.06.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 142/2023 z dnia 11.10.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 11) Działka numer **52051/20** o powierzchni 22 m², była dzierżawiona przez Panią K. S. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 44/2015 z dnia 12.05.2015 r. w okresie od 01.06.2015 r. do 31.05.2018 r., umowy dzierżawy Nr 28/2018 z dnia 08.05.2018 r. w okresie od 01.06.2018 r do 01.06.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 143/2023 z dnia 11.10.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 12) Działka numer **52051/21** o powierzchni 22 m², była dzierżawiona przez Panią E. B. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 42/2015 z dnia 12.05.2015 r. w okresie od 01.06.2015 r. do 31.05.2018 r., umowy dzierżawy Nr 16/2018 z dnia 04.05.2018 r. w okresie od 01.06.2018 r do 01.06.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 121/2023 z dnia 29.09.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 13) Działka numer **52051/22** o powierzchni 22 m², była dzierżawiona przez Pana J. J. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 34/2015 z dnia 05.05.2015 r. w okresie od 01.05.2015 r. do 30.04.2018 r., umowy dzierżawy Nr 23/2018 z dnia 07.05.2018 r. w okresie od 01.05.2018 r do 01.05.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 126/2023 z dnia 27.09.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 14) Działka numer **52051/24** o powierzchni 19 m², była dzierżawiona przez Pana F. W. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 27/2015 z dnia 29.04.2015 r. w okresie od 01.05.2015r. do 30.04.2018 r., umowy dzierżawy Nr 30/2018 z dnia 08.05.2018 r. w okresie od 01.05.2018 r do 01.05.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 130/2023 z dnia 28.09.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**
- 15) Działka numer **52051/25** o powierzchni 20 m², była dzierżawiona przez Pana A. K. na podstawie: umowy dzierżawy Nr 28/2015 z dnia 29.04.2015 r. w okresie od 01.05.2015r. do 30.04.2018 r., umowy dzierżawy Nr 31/2018 z dnia 08.05.2018 r. w okresie od 01.05.2018 r do 01.05.2023 r., w której dzierżawcą stała się na podstawie Aktu Poświadczenia Dziedziczenia Pani AM. K. – P. i aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 127/2023 z dnia 27.09.2023 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.10.2023 r. do 01.10.2033 r.**

Dzierżawcy wnioskujący o sprzedaż gruntu pod garażem posiadają roszczenie o zwrot nakładów na budynek.

Nieruchomości są sprzedawane w drodze przetargu bądź w drodze bezprzetargowej. Przepis art. 37 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) stanowi, iż wojewoda albo minister właściwy do spraw

budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenia albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub dla których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.

Wartość rynkowa gruntu w nieruchomości zabudowanej garażami określona została przez rzeczoznawcę majątkowego w operacji szacunkowym z dnia 15.12.2023 r. i przedstawia się następująco:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia m.kw.	Wartość netto
1	52051/8	21	5 700 zł
2	52051/9	21	5 700 zł
3	52051/10	21	5 700 zł
4	52051/11	21	5 700 zł
5	52051/12	22	6 000 zł
6	52051/13	22	6 000 zł
7	52051/15	22	6 000 zł
8	52051/16	23	6 200 zł
9	52051/18	23	6 200 zł
10	52051/19	22	6 000 zł
11	52051/20	22	6 000 zł
12	52051/21	22	6 000 zł
13	52051/22	22	6 000 zł
14	52051/24	19	5 100 zł
15	52051/25	20	5 400 zł

Zgodnie z § 9 ust. 2 uchwały Nr 154/XXVI/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 stycznia 2008 r. wartość nieruchomości do sprzedaży w drodze bezprzetargowej może zostać podwyższona nie więcej niż o 30%. Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%. Po podjęciu Uchwały Rady Miasta, zostanie przygotowane Zarządzenie Prezydenta Miasta Ostrołęki w sprawie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w drodze bezprzetargowej, określające cenę sprzedaży.

W myśl art. 37 ust. 3 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej można dokonać za zgodą rady na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy przyjąć, iż wskazani dzierżawcy spełniają warunki do nabycia przedmiotowych nieruchomości w drodze bezprzetargowej w oparciu o przepis art. 37 ust. 3 pkt. 2 ww. ustawy. Na dzień dzisiejszy o nabycie przedmiotowych nieruchomości nie ubiegają się inne podmioty spełniające ww. wymagania.

Zbycie nieruchomości nastąpi aktem notarialnym. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i opłat sądowych poniesie nabywca nieruchomości – wnioskodawca.