

projekt

z dnia 10.06.2024 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.) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, 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) **52051/14** o pow. **0,0022 ha**,
- 2) **52051/27** o pow. **0,0022 ha**.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

do projektu z dnia 10.06.2024 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) **52051/14** o pow. **0,0022 ha**,
- 2) **52051/27** o pow. **0,0022 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. Dział IV-Hipoteka, nie zawiera wpisów.

Nieruchomości ozn. nr: 52051/14, 52051/27, 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 planie MWU.11).

Przedmiotowe nieruchomości **zabudowane zostały garażami murowanymi na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę** wydanej 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). Ww. pozwolenie na budowę garaży wydane zostało 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 **52051/14** o powierzchni 22 m<sup>2</sup>, była dzierżawiona przez Pana J. G. na podstawie umów dzierżawy: Nr 60/2015 z dnia 04.08.2015 r. w okresie od 01.09.2015 r. do 31.08.2018 r., Nr 43/2018 z dnia 25.06.2018 r. w okresie od 01.09.2018 r. do 01.09.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 26/2024 z dnia 05.04.2024 r., **zawartej na okres dziesięciu lat, tj. od 01.04.2024 r. do 01.04.2034 r.**
- 2) Działka numer **52051/27** o powierzchni 22 m<sup>2</sup>, była dzierżawiona przez Pana R. Z. L. na podstawie umów dzierżawy: Nr 35/2015 z dnia 06.05.2015 r. w okresie od 06.05.2015 r. do 05.05.2018 r., Nr 35/2018 z dnia 10.05.2018 r. w okresie od 06.05.2018 r. do 06.05.2023 r. oraz aktualnie jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy Nr 123/2023 z dnia 27.10.2023 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 operacie szacunkowym z dnia 05.04.2024 r. i przedstawia się następująco:

<b>Lp.</b>	<b>Nr działki</b>	<b>Powierzchnia m.kw.</b>	<b>Wartość netto</b>
1	52051/14	22	6 000 zł
2	52051/27	22	6 000 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, sprzedaży 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.