

projekt  
z dnia 26.08.2024 r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIASTA OSTROŁĘKI**  
**z dnia .....**

**w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości**

Na podstawie art. 34 ust. 6, 6a i 6b, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ostrołęce przy ulicy Stacha Konwy, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **10264/4** o pow. **0,1060 ha**, jej dzierżawcy.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

do projektu z dnia 26.08.2024 r. uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Dzierżawca nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wystąpił z wnioskiem o nabycie działki położonej w Ostrołęce przy ulicy Stacha Konwy, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **10264/4** o pow. **0,1060 ha**.

Wojewoda Mazowiecki decyzją znak: WRR-O-VII/7223/14/04 z dnia 02.06.2004 r. stwierdził nabycie przez Miasto Ostrołęka przedmiotowej nieruchomości. Działka posiada urządzoną księgę wieczystą nr OS1O/00072374/8.

Nieruchomość ozn. nr 10264/4, położona w Ostrołęce przy ulicy Stacha Konwy, znajduje się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu „Bemowo”. Zgodnie z ustaleniami ww. planu wskazana działka znajduje się na terenach usług i handlu z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej (symbol w planie 9UH).

Nieruchomość wraz z budynkiem objęta jest prawem dzierżawy na podstawie umowy nr 105/2013 z dnia 04.09.2023 r., zawartej na okres 3 lat tj. od 4 września 2023 r. do 4 września 2026 r. Przedmiotem sprzedaży jest grunt wraz z budynkiem mieszkalnym.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145z późn. zm.) nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34.

Przepisy art. 34 ust. 6, 6a i 6b stanowią, iż:

„ust. 6. Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 i art. 60 ust. 1.”

„ust. 6a. Przepis ust. 6 stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.”

„ust. 6b. W przypadku realizacji pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, ust. 6 lub ust. 6a, przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.”

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 16.02.2024 r. wynosi 110 000,00 zł w tym grunt 89 000,00 zł netto, budynek mieszkalny 21 000,00 zł netto. Przez wzgląd, iż sprzedażą objęta jest nieruchomość zabudowana, transakcja podlega zwolnieniu z VAT, na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 w związku z art. 29a ust. 8 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 361 z późn. zm.). Po podjęciu Uchwały Rady Miasta, zostanie przygotowane Zarządzenie Prezydenta Miasta Ostrołęki w sprawie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, określające cenę sprzedaży.

W myśl art. 34 ust. 6, 6a i 6b ustawy o gospodarce nieruchomościami, pierwszeństwa w nabyciu można dokonać za zgodą rady na rzecz osoby, która dzierżawi w całości nieruchomość zabudowaną budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy przyjąć, iż dzierżawca spełnia warunki do nabycia przedmiotowej nieruchomości w oparciu o przepisy art. 34 ust. 6, 6a i 6b 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.