

projekt
z dnia 07.11.2024 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od cen nieruchomości sprzedawanych
wspólnotom mieszkaniowym na poprawę warunków zagospodarowania
nieruchomości przyległych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 10 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta Ostrołęki na udzielenie bonifikat w wysokości 99% od cen ustalonych zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży nieruchomości położonych w Ostrołęce

- 1) przy ulicy Psarskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **40292/2** o powierzchni **0,0310 ha**, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej numer 40292/1,
- 2) przy ulicy Partyzantów, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **30112/11** o powierzchni **0,0542 ha**, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej numer 30605.

wspólnotom mieszkaniowym

§ 2.

Bonifikat, o których mowa w § 1 udziela się po spełnieniu następujących warunków:

- 1) wspólnota mieszkaniowa nie zalega wobec Miasta Ostrołęki ze zobowiązaniami, których przedmiotem jest suma pieniężna,
- 2) wpłatę ceny sprzedaży nieruchomości uiszcza się jednorazowo.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do projektu z dnia 07.11.2024 r. uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od cen nieruchomości sprzedawanych wspólnotom mieszkaniowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych

Wspólnoty mieszkaniowe: przy ulicy Psarskiego 12 i przy ulicy Partyzantów 10 w Ostrołęce wystąpiły do Prezydenta Miasta Ostrołęki z wnioskami o zbycie nieruchomości stanowiących własność Miasta Ostrołęki, w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, będących własnością w udziałach członków wspólnoty. Przy powołanych wnioskach wspólnoty mieszkaniowe wnoszą o udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od ceny sprzedaży.

- 1) Działka numer 40292/2 powstała z podziału nieruchomości ozn. nr 40292, która stała się własnością Miasta Ostrołęki na podstawie decyzji Wojewody Ostrołęckiego *znak* G.IV-7224/MK/a/101/1480/93 z dnia 06.11.1993 r. Prawo własności na rzecz Miasta Ostrołęki zostało ujawnione w księdze wieczystej nr OS1O/00063494/9. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płn. - 11 Listopada” w Ostrołęce, przedmiotowa działka położona jest na terenie przeznaczonym pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w typie osiedlowym** (symbol w planie **MWU.6**). Pomimo bezpośredniego dostępu do drogi publicznej nie powinna funkcjonować jako samodzielna nieruchomość z uwagi na kształt, bowiem nie ma możliwości zagospodarowania jej zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku zbycia na poprawę warunków zagospodarowania działki nr 40292/1, stanowiłaby jej naturalne otoczenie co umożliwiłoby efektywne zainwestowanie terenu i wpisywałoby się w zasady kształtowania ładu przestrzennego. Wspólnota mieszkaniowa przy ulicy Psarskiego 12 posiada umowę dzierżawy Nr 112/2023 z dnia 21.09.2023 r., zawartą na okres 3 lat, tj. od 21.09.2023 r do 21.09.2026 r, na nieruchomość ozn. nr 40292/2 o powierzchni 310 m², wykorzystywaną między innymi na: dojścia, drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, wjazdy do garaży, obiekty małej architektury i inne niekubaturowe urządzenia związane z funkcjonowaniem obiektu, zieleni oraz poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Cena sprzedaży nieruchomości ustalona została zgodnie z art. 67 ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 08.10.2024r. i wynosi **77 500,00 zł**. Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%.
- 2) Działka numer 30112/11 powstała z podziału nieruchomości ozn. nr 30112/8, która stała się własnością Miasta Ostrołęki na podstawie decyzji Nr 632/O/2013 Wojewody Mazowieckiego *znak* SPN-O.7532.107.2013 z dnia 08.07.2013 roku. Prawo własności na rzecz Miasta Ostrołęki zostało ujawnione w księdze wieczystej nr OS1O/00080015/3. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu w zakresie jednostek strukturalnych B1 I, B1 II i B3 II (część północna) – rejon „Wojciechowice” przedmiotowa działka położona jest na terenie przeznaczonym pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** (symbol w planie 2MW). Z uwagi na kształt i wielkość, jak również na obecne zainwestowanie nieruchomości sąsiedniej ozn. nr 30605 (stanowiącej własność członków Wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy Partyzantów 10), pomimo bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, działka nr 30112/11

nie powinna funkcjonować jako samodzielna nieruchomość, nie ma bowiem możliwości zagospodarowania jej zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Cena sprzedaży nieruchomości ustalona została zgodnie z art. 67 ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 01.08.2024r. i wynosi **56 000,00 zł**. Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%.

Nieruchomości są sprzedawane w drodze przetargu bądź w drodze bezprzetargowej. Art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r, poz. 1145 z późn. zm.) przewiduje zbycie gruntu w drodze bezprzetargowej jeżeli „przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości”.

Stosownie do treści art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 na podstawie odpowiednio uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobie, o której mowa w art., 37 ust. 2 pkt. 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

W związku z powyższym w omawianych przypadkach istnieje podstawa do zastosowania bonifikaty przy sprzedaży działek nr 40292/2 i 30112/11, w myśl art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ponieważ są one przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Podjęcie niniejszej uchwały pozwoli mieszkańcom wspólnot na racjonalne i prawidłowe zarządzanie nieruchomościami wspólnymi. Umożliwi uporządkowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu, zagospodarowanie i pielęgnację zieleni. Nastąpi poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych zabudowanych budynkami wielorodzinnymi co wpłynie na właściwe funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych.

Skutkiem podjęcia niniejszej uchwały będzie sprzedaż nieruchomości oznaczonej numerem:

- 1) 40292/2 o powierzchni 0,0310 ha za kwotę **775,00 zł netto plus podatek VAT 23% tj. 178,25 zł, razem za cenę brutto 953,25 zł,**
- 2) 30112/11 o powierzchni 0,0542 ha za kwotę **560,00 zł netto plus podatek VAT 23% tj. 128,80 zł, razem za cenę brutto 688,80 zł.**

Po podjęciu Uchwały Rady Miasta, zostanie przygotowane Zarządzenie Prezydenta Miasta Ostrołęki w sprawie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości w drodze bezprzetargowej, określające cenę sprzedaży.

Zbycie nieruchomości nastąpi aktem notarialnym. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i opłat sądowych poniesie wspólnota mieszkaniowa.