

projekt  
z dnia 07.11.2024 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 zabudowanych garażami murowanymi, położonych w Ostrołęce:

- 1) przy ulicy Obrońców, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **20110** o powierzchni **0,0020 ha**,
  - 2) przy ulicy Chętnika, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **40050/6** o powierzchni **0,0018 ha**,
  - 3) przy ulicy Szkolnej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **40051/3** o powierzchni **0,0020 ha**,
  - 4) przy ulicy Chętnika, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **40094/7** o powierzchni **0,0024 ha**,
  - 5) przy ulicy Zielonej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerem ewidencyjnym **40481/33** o powierzchni **0,0019 ha**,
- ich dzierżawcom.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## U Z A S A D N I E N I E

do projektu z dnia 07.11.2024 r. uchwały Rady Miasta Ostrołęki w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Dzierżawcy nieruchomości zabudowanych garażami murowanymi wystąpili z wnioskami o zbycie nieruchomości stanowiących własność Miasta Ostrołęki w drodze bezprzetargowej tj. pierwszeństwa w jej nabyciu.

- 1) Działka nr 20110 o powierzchni 20 m<sup>2</sup>, stanowi własność Miasta Ostrołęki na podstawie decyzji Wojewody Ostrołęckiego znak: G.IV-7224/MK/a/101/1606/94 z dnia 26.04.1994 r. oraz posiada urządzoną księgę wieczystą Nr OS1O/00037319/8. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” ww. działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol w planie MNU.37). Nieruchomość wraz z garażem objęta jest prawem dzierżawy na podstawie umowy nr 5/2024 z dnia 19.01.2024 r., zawartej na okres 10 lat tj. od 19 stycznia 2024 r. do 19 stycznia 2034 r. Z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, iż dzierżawcy wnioskującemu o sprzedaż gruntu pod garażem przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości. Wartość rynkowa gruntu w nieruchomości zabudowanej określona została przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 06.11.2024 r. i wynosi 4 500,00 zł netto. Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%.
- 2) Działka nr 40050/6 o powierzchni 18 m<sup>2</sup>, stanowi własność Miasta Ostrołęki na podstawie decyzji Wojewody Ostrołęckiego znak: G.IV-7224/MK/a/101/1495/93 z dnia 08.11.1993 r. oraz posiada urządzoną księgę wieczystą Nr OS1O/00037885/6. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” ww. działka przeznaczona jest pod zespoły garaży i parkingów (symbol w planie KS). Nieruchomość wraz z garażem objęta jest prawem dzierżawy na podstawie umowy nr 36/2024 z dnia 13.05.2024 r., zawartej na okres 3 lat tj. od 15 maja 2024 r. do 15 maja 2027 r. Z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, iż dzierżawcy wnioskującemu o sprzedaż gruntu pod garażem przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości. Wartość rynkowa gruntu w nieruchomości zabudowanej określona została przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 06.11.2024 r. i wynosi 4 000,00 zł netto. Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%.
- 3) Działka numerem 40051/3 o powierzchni 20 m<sup>2</sup>, powstała w wyniku podziału działki o numerze 40051, zatwierdzonego Decyzją Prezydenta Miasta Ostrołęki znak: GN.7415/26/00 z dnia 07.03.2000 r., nabytej na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego znak: GK.XI-IV/7224/40/99 z dnia 14.07.1999 r. Tytuł własności został ujawniony w księdze wieczystej Nr OS1O/00073805/6. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” ww. działka przeznaczona jest pod zespoły garaży i parkingów (symbol w planie KS). Nieruchomość wraz z garażem objęta jest prawem dzierżawy na podstawie umowy nr 72/2024 z dnia 31.07.2024 r., zawartej na okres 3 lat tj. od 1 sierpnia 2024 r. do 1 sierpnia 2027 r. Z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, iż dzierżawcy wnioskującemu o sprzedaż gruntu pod garażem przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości. Wartość rynkowa gruntu w nieruchomości zabudowanej określona została przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym

z dnia 06.11.2024 r. i wynosi 4 500,00 zł netto. Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%.

4) Działka nr 40094/7 o powierzchni 24 m<sup>2</sup>, stanowi własność Miasta Ostrołęki na podstawie decyzji Wojewody Ostrołęckiego znak: G.IV-7224/MK/a/101/1500/93 z dnia 08.11.1993 r. oraz posiada urządzoną księgę wieczystą Nr OS1O/00044038/6. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” ww. działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w typie osiedlowym (symbol w planie MWU.4). Nieruchomość wraz z garażem objęta jest prawem dzierżawy na podstawie umowy nr 42/2024 z dnia 23.05.2024 r., zawartej na okres 3 lat tj. od 23 maja 2024 r. do 23 maja 2027 r. Z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, iż dzierżawcy wnioskującemu o sprzedaż gruntu pod garażem przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości. Wartość rynkowa gruntu w nieruchomości zabudowanej określona została przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 06.11.2024 r. i wynosi 5 400,00 zł netto. Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%.

5) Działka 40481/33 o powierzchni 19 m<sup>2</sup>, stanowi własność Miasta Ostrołęki na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego znak: G.IV-7224/MK/a/101/1145/93 z dnia 23.02.1993 r. . oraz posiada urządzoną księgę wieczystą Nr OS1O/00042169/9. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Płn. – 11 Listopada” ww. działka przeznaczona jest pod obiekty i urządzenia komunikacyjne: zespoły garaży i parkingów (symbol w planie KS). Nieruchomość wraz z garażem objęta jest prawem dzierżawy na podstawie umowy nr 37/2024 z dnia 13.05.2024 r., zawartej na okres 3 lat tj. od 13 maja 2024 r. do 13 maja 2027 r. Z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, iż dzierżawcy wnioskującemu o sprzedaż gruntu pod garażem przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości. Wartość rynkowa gruntu w nieruchomości zabudowanej określona została przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z dnia 06.11.2024 r. i wynosi 4 200,00 zł netto Do wartości rynkowej zostanie doliczony podatek VAT 23%.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z 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.”

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 nieruchomość zabudowaną budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi w całości.

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.

Niektóre z sąsiednich działek zabudowanych garażami oddane są w użytkowanie wieczyste bądź sprzedane na rzecz osób fizycznych, w związku z czym zbycie gruntu pod garażem jest zasadne. Sprzedaż gruntu pod garażem ma na celu uregulowanie zaszłości z lat ubiegłych.

Po podjęciu Uchwały Rady Miasta, zostanie przygotowane Zarządzenie Prezydenta Miasta Ostrołęki w sprawie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

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