

- projekt -
z dnia 07-11-2016 r.

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia

w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu

Na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm. / uchwała się, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanej budynkiem hali targowej Kurpiowskiego Centrum Handlowo-Usługowego Sp. z o.o, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków miasta Ostrołęki numerami geodezyjnymi: **52806/3** o pow. **0.7127 ha** i **52806/5** o pow. **0.0131 ha** (łączna powierzchnia **0.7258 ha**), położonej w Ostrołęce przy ulicy Prądyńskiego.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki z dnia 07.11.2016 r. w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu.

Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Spółka z o.o. wystąpiło z wnioskiem o nabycie nieruchomości zabudowanej budynkiem hali targowej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków m. Ostrołęki numerami geodezyjnymi: **52806/3** o pow. **0.7127 ha** i **52806/5** o pow. **0.0131 ha** /łączna powierzchnia **0.7258 ha**/, położonej w Ostrołęce przy ulicy Prądyńskiego. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem hali targowej na podstawie pozwolenia na budowę wydanego dla Kurpiowskiego Centrum Handlowo-Usługowego Sp. z o.o. – decyzja nr 203/13 z dnia 03.09.2013 r. – znak sprawy WAB.6740.163.2013 oraz decyzji nr 95/15 z dnia 11.05.2015 r. – znak sprawy WAB.6740.66.2015.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Miasta Ostrołęki na podstawie prawomocnej decyzji Wojewody Ostrołęckiego Nr G.IV-7224/MK/a/101/890/92 z dnia 03.11.1992 r.

Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym w Ostrołęce VI Wydziale Ksiąg Wieczystych o numerze KW OS1O/00036595/9, gdzie w dziale I-O wpisane są działki nr 52806/3 i 52806/5 o łącznej pow. 0.7258 ha jako inne tereny zabudowane, a w dziale II jako właściciel ujawnione jest Miasto Ostrołęka.

W dziale III dotyczącym wpisów: praw, roszczeń i ograniczeń, wykazane są ograniczone prawa rzeczowe ustanawiające:

- 1) odpłatną, na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja Sp. akcyjna z siedzibą w Lublinie,
- 2) odpłatną, bezterminową służebność przesyłu na rzecz Przedsiębiorstwa Przesyłowego – Energa Opec Sp. z o. o. z siedzibą w Ostrołęce.

W dziale IV księgi wieczystej również wykazane są obciążenia hipoteczne w postaci dwóch hipotek umownych łącznych, na łączna kwotę 20 827 000 zł. /słownie złotych: dwadzieścia milionów osiemset dwadzieścia siedem tysięcy/, gdzie jako wierzyciel wpisany jest Bank Gospodarstwa Krajowego.

Rada Miasta Ostrołęki uchwałą Nr 471/XLVII/2013 z dnia 18 lipca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Miasta Ostrołęki, wyraziła zgodę na ustanowienie hipoteki, na stanowiącej własność Miasta Ostrołęki nieruchomości, składającej się z działek ewidencyjnych nr 52806/3 i 52806/5 o pow. 0.7258 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrołęce VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW OS1O/00036595/9. Ponadto, hipoteka o której mowa wyżej mogła zostać ustanowiona do kwoty 14 000 000 zł. /słownie złotych: czternaście milionów/ na warunkach określonych przez Prezydenta Miasta Ostrołęki, w celu zabezpieczenia wierzytelności związanych z finansowaniem inwestycji w postaci budowy Hali Targowej na działkach nr 52806/3 i 52806/5 dzierzawionych od Miasta Ostrołęki przez Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Spółka z o.o., w celu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego przez Spółkę kredytu inwestycyjnego.

Następnie uchwałą Nr 525/LV/2013 z dnia 27 grudnia 2013 r. zmieniającą Uchwałę Nr 471/XLVII/2013 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 18 lipca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Miasta Ostrołęki, Rada Miasta Ostrołęki uchwaliła zmianę kwoty do której mogła być ustanowiona hipoteka z

14 000 000 zł. /słownie złotych: czternaście milionów/ na kwotę nieprzekraczającą 21 000 000 zł. /słownie złotych: dwadzieścia jeden milionów/.

Reasumując, Rada Miasta Ostrołęki wyraziła zgodę na obciążenie ww. nieruchomości hipoteką dla zabezpieczenia wierzytelności związanych z finansowaniem inwestycji w postaci budowy Hali Targowej przez Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Spółka z o.o., w celu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego przez Spółkę kredytu inwestycyjnego do kwoty 21 000 000 zł. /słownie złotych: dwadzieścia jeden milionów/.

Wartość szacunkową działek gruntu nr 52806/3 i 52806/5 określa się na kwotę około 3 000 000 zł. netto. Należy podkreślić, że na powyższych działkach gruntu została wybudowana Hala Targowa przez Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Spółkę z o.o.

Zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. - Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UU2– uchwaloną uchwałą Nr 314/XXX/2012 Rady Miejskiej w Ostrołęce działki oznaczone numerami geodezyjnymi 52806/3 i 52806/5 przeznaczone są pod usługi bez przesądzania ich profilu (symbol w planie UU2).

Działka nr 52806/3 o pow. 7127 m² jest dzierżawiona na podstawie umów: nr 105/10 - na okres 30 lat tj. od dnia 16 października 2010 r. do dnia 15 października 2040 r., nr 34/2012 – na okres do dnia 15 października 2040 r, natomiast działka nr 52806/5 o pow. 131 m² jest dzierżawiona na podstawie umowy dzierżawy nr 98/2016 od dnia 02 listopada 2016 r. do dnia 15 października 2040 r.

Nieruchomości są sprzedawane w drodze przetargu bądź w drodze bezprzetargowej. Przepis art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, ze zm.) stanowi, iż wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

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

Biorąc powyższe pod uwagę, należy przyjąć, iż Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Spółka z o.o. spełnia warunki do nabycia przedmiotowej nieruchomości /działek ewidencyjnych nr 52806/3 i 52806/5 o łącznej pow. 0.7258 ha/ w drodze bezprzetargowej w oparciu o przepis art. 37 ust. 3 zd. 2. Na dzień dzisiejszy o nabycie przedmiotowej nieruchomości nie ubiega się inny podmiot spełniający ww. wymagania.

Zbycie nieruchomości nastąpi aktem notarialnym. Nabywca nieruchomości przejmuje w umowie ze zbywcą dług hipoteczny. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i opłat sądowych poniesie nabywca nieruchomości.