

Projekt  
z dnia 02-03-2010 r.

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

**w sprawie odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy.**

Na podstawie art. 37 ust. 4 w zw. z art. 13 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. /

u c h w a ł a   s i ę ,   c o   n a s t ę p u j e :

**§ 1.**

Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, części nieruchomości gruntowej ozn. nr 52806/2 o pow. 6150 m<sup>2</sup>, położonej w Ostrołęce przy skrzyżowaniu ulic : Prądyńskiego i Inwalidów Wojennych, na okres 30 lat, której położenie określa załącznik graficzny do uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrołęki.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Sp. z o.o. w Ostrołęce wnioskiem z dnia 05 lutego 2010 r. zwróciło się do Prezydenta Miasta Ostrołęki o bezprzetargowe wydzierżawienie na okres 30 lat części nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Miasta Ostrołęki w celu wybudowania obiektu usługowego w zakresie handlu.

Z dniem 7 stycznia 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmian niektórych innych ustaw / Dz. U z 7 grudnia 2009 r. Nr 206, poz. 1590 /, która zmodyfikowała brzmienie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Aktualnie art. 37 ust. 4 brzmi: „Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.”

Nawiązując do powyższego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami istnieje możliwość odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata za zgodą Rady Miasta Ostrołęki. Przedmiotem wydzierżawienia jest część nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Miasta Ostrołęki ozn. nr 52806/2 o pow. 6150 m<sup>2</sup>, położona w Ostrołęce przy skrzyżowaniu ulic : Prądzyńskiego i Inwalidów Wojennych, której usytuowanie określa załącznik graficzny do uchwały.

Umowa dzierżawy części ww nieruchomości zostanie zawarta z Kurpiowskim Centrum Handlowo-Usługowym Sp. z o.o. w Ostrołęce w celu wybudowania obiektu usługowego w zakresie handlu. Umowa dzierżawy podlegać będzie rozwiązaniu, w przypadku nie wybudowania, w terminie 7 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy, na przedmiotowym gruncie obiektu usługowego w zakresie handlu.

Aktualnie Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Sp. z o.o. w Ostrołęce dzierżawi część ww działki o pow. 7250 m<sup>2</sup>, na podstawie umowy Nr 100/09 z dnia 06 października 2009 r. w celu prowadzenia działalności handlowej w istniejących obiektach. Umowa dzierżawy zawarta została na okres 1 roku tj. od dnia 16 października 2009 r. do dnia 15 października 2010 r. Krótkotrwała dzierżawa nie daje Spółce możliwości inwestycyjnych w celu modernizacji handlu i infrastruktury w tym miejscu, a co za tym idzie nie stwarza warunków rozwoju i utrzymania miejsc pracy obecnym użytkownikom. Obecnie na terenie tym pracuje ponad 500 osób. Dla większości z nich prowadzona działalność handlowa na targowisku to jedyne źródło utrzymania. Wraz ze swoimi rodzinami tworzą dużą grupę mieszkańców Ostrołęki, żyjącą dzięki temu miejscu pracy.

Wydzierżawienie Spółce przedmiotowego terenu na okres 30 lat stworzy możliwość zainwestowania tj. wybudowania obiektu usługowego, który zmodernizuje infrastrukturę handlu oraz poprawi warunki pracy na miarę współczesnych wymogów, a także wygląd estetyczny tej części miasta. Przedstawiony przez Spółkę projekt koncepcji zagospodarowania przedmiotowego terenu zakłada budowę jednopiętrowego obiektu usługowo - handlowego o powierzchni użytkowej 14 242 m<sup>2</sup> oraz budowę parkingów podziemnych i naziemnych w ilości 175 miejsc. Inwestorem będzie Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Spółka z o.o.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” w Ostrołęce - przedmiotowa nieruchomość, znajduje się na terenie przeznaczonym pod usługi bez przesadzania ich profilu (symbol w planie UU.2). Ze szczególnych ustaleń planu wynika, że na terenie przeznaczonym pod usługi preferowaną funkcją jest hotel. Ustala się również, że teren należy zagospodarować budynkiem jednokubaturowym o parametrach :

- maksymalna wysokość – 25 m ( 8 kondygnacji nadziemnych ),
- zaprojektowanie budynku tak aby każda ze stron stanowiła ukształtowaną pierzeję w stosunku do przylegającego ciągu komunikacyjnego,
- co najmniej 50% liczby miejsc postojowych wymaganych dla jednostki należy zaprojektować w kondygnacjach podziemnych, ewentualnie przejściowo w parterze budynku.

Zgodnie z opinią Wydziału Architektury i Budownictwa przedmiotowy teren, w świetle ustaleń planu, stanowić ma dopełnienie istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania jakim jest zespół handlowy „KUPIEC”, „HANDLOWIEC” oraz zespołu banków, o estetycznej i nowoczesnej formie. Stanowiąc ma dominantę wysokościową o intensywnym sposobie zabudowy charakteryzującym ściśle centrum miasta.

Pod względem zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście płd. – Goworowska” w Ostrołęce nie ma przeciwwskazań do lokalizacji na terenie (oznaczonym w planie symbolem UU.2) obiektu usługowo-handlowego (parterowego lub jednopiętrowego) pod warunkiem spełnienia pozostałych zapisów planu dla ww jednostki i możliwe jest wydzierżawienie części działki, przeznaczonej pod usługi bez przesądzania ich profilu tj. o pow. 6150 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrołęki Nr 214/07 z dnia 31 lipca 2007r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy gruntów stanowiących własność Miasta Ostrołęki ze zm., zwaloryzowana stawka czynszu za grunt dzierżawiony w celu prowadzenia działalności handlowej, wynosi 154,76 zł za 1 m<sup>2</sup> rocznie plus 22 % VAT. Natomiast zwaloryzowana stawka czynszu za grunt dzierżawiony na dojścia oraz drogi dojazdowe wynosi 3% wartości gruntu tj. 8,64 zł za 1m<sup>2</sup> rocznie plus 22 % VAT.

Stawka czynszu waloryzowana będzie przy zastosowaniu wskaźnika inflacji ogłoszonego przez GUS za rok poprzedni.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Miasta Ostrołęki na podstawie prawomocnych decyzji Wojewody Ostrołęckiego: Nr G.IV-7224/MK/a/101/890/92 z dnia 03.11.1992 r., Nr G.IV-7224/MK/a/101/891/92 z dnia 03.11.1992 r. i Nr G.IV-7224/MK/a/101/687/92 z dnia 21.09.1992 r. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą Nr 36595.

Stosownie do przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. / nieruchomość gminna może być przedmiotem dzierżawy.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Miasta może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały.