

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości przy ul. 3 Maja, oznaczonej, jako
działka nr 1800/1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13 ust. 1 oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080) Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Miasta Ostrów Mazowiecka, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr OS1M/00069188/1, położonej przy ul. 3 Maja w Ostrowi Mazowieckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1800/1, obręb 0001, o pow. 0,0830 ha.

§ 2.

Szczegółowy przebieg granic nieruchomości przeznaczonej do zbycia określa mapa, która stanowi załącznik do uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący Rady
Miasta

Tomasz Koczara

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Ostrów Mazowiecka
z dnia.....2025 r.



Uzasadnienie

do projektu uchwały nr Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości przy ul. 3 Maja, oznaczonej, jako działka nr 1800/1

17 czerwca 2025 r. Rada Miasta Ostrów Mazowiecka podjęła uchwałę nr XIII/111/2025 w sprawie uchylecia uchwały nr XXVIII/192/93 Rady Miejskiej z dnia 24 marca 1993 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy (rady miasta) należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony; uchwała rady gminy (rady miasta) jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt (burmistrz) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy (rady miasta).

Przy ul. 3 Maja w Ostrowi Mazowieckiej znajduje się nieruchomość gruntowa będąca własnością Miasta Ostrów Mazowiecka, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków, jako działka nr 1800/1 o powierzchni 0,0830 ha. Nieruchomość posiada kształt zbliżony do prostokąta. Jest zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym z lat 20. XX wieku, który jest wpisany w gminnej ewidencji zabytków, oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała LII/437/2023 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka etap pierwszy - OBSZAR A, dalej jako mpzp). Ponadto na nieruchomości znajduje się murowany budynek gospodarczy oraz budynek niemieszkalny. Wszystkie wymienione obiekty są w złym stanie technicznym. Budynek mieszkalny został wyłączony z użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 11.12.2019 r. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym w mpzp symbolem MW/U - 27 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

Rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy działki nr 1800/1 o powierzchni 0,0830 ha, z dnia 15.09.2025 r., z którego wynika, iż wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynosi 864 000 zł, tj. 1 041,31 zł za m². Jest to wartość bez uwzględnienia podatku VAT. Ekspertyza techniczna budynku, na którą powołuje się rzeczoznawca majątkowy wykazała, iż ze względu na zły stan techniczny kompleksowy remont tego budynku jest technicznie nieuzasadniony i wiąże się praktycznie z jego rozbiórką i wzniesieniem od nowa. Stopień zużycia technicznego budynku określono na 90 %, budynku gospodarczego na 90%, budynku niemieszkalnego na 100%.

W związku z tym, iż utrzymanie nieruchomości gruntowej oraz remont znajdujących się na niej budynków jest ekonomicznie nieopłacalny ze strony Miasta, należy rozpatrzyć możliwość sprzedaży przedmiotowej działki wraz z działką sąsiednią nr 1799, jako jeden teren inwestycyjny zgodny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przypadku działki nr 1799 zgoda na zbycie została wyrażona przez Radę Miasta Ostrów Mazowiecka w uchwale nr XIV/127/2025 z dnia 12 sierpnia 2025 r.

Przy sprzedaży przedmiotowej działki nie występują przesłanki do zastosowania trybu bezprzetargowego wymienione w art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Opracował: Marek Rembowski, Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami