

Projekt
z dnia 11-12-2008 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.

1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, części nieruchomości gruntowej ozn. nr 52806/2 o pow. 6150 m², położonej w Ostrołęce w rejonie ul. Prądyńskiego, na okres 30 lat, której położenie określa załącznik graficzny do uchwały.
2. Umowa dzierżawy części nieruchomości, o której mowa w ust. 1 zostanie zawarta z Kurpiowskim Centrum Handlowo-Usługowym Sp. z o.o. w Ostrołęce, w celu wybudowania hali targowej.

§ 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 wnioskami z dnia 06.11.2008 r. i 25.11.2008 r. zwróciło się do Prezydenta Miasta Ostrołęki o bezprzetargowe zawarcie umowy dzierżawy na grunt stanowiący własność Miasta Ostrołęki w celu wybudowania hali targowej, na okres 30 lat.

Nawiązując do powyższego zgodnie z ustawą 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 ozn. nr 52806/2 o pow. 6150m², położonej w Ostrołęce w rejonie ulicy Prądyńskiego, której położenie 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 hali targowej.

Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Sp. z o.o. w Ostrołęce wnioskuje o wydzierżawienie terenu o pow. 7400 m², który jest obecnie użytkowany przez kupców i handlowców w ramach Targowiska Miejskiego przy ulicy Prądyńskiego w Ostrołęce, Aktualnie prowadzona działalność obejmuje teren o powierzchni ok. 7400 m² i stanowi zdaniem Spółki minimalną powierzchnię do przeprowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających funkcjonowanie wszystkim użytkownikom – współnikom Spółki. Wydzierżawiona nieruchomość stworzy możliwość zainwestowania w poprawienie infrastruktury handlu oraz warunków pracy na miarę współczesnych wymogów, a także poprawi wygląd estetyczny terenu. Inwestorem będzie Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Spółka z o.o.

Przedstawiony przez Spółkę projekt koncepcji zagospodarowania przedmiotowego terenu zakłada budowę jednopiętrowego obiektu handlowo- usługowego (hali targowej) o powierzchni użytkowej 14 242 m² oraz budowę parkingów podziemnych i naziemnych w ilości 175 miejsc.

Obecnie targowisko obejmuje 355 punktów handlowych i ok. 500 zatrudnionych 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.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd.-Goworowska” w Ostrołęce - przedmiotowa nieruchomość, w części o dzierżawę której ubiega się Spółka, znajduje się na terenie przeznaczonym w części pod usługi bez przesadzania ich profilu (symbol w planie UU.2), a także pod drogę dojazdową (symbol w planie KUD) oraz pod parking (symbol w planie KS1).

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, stanowi ma dopełnienie istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania jakim jest zespół handlowy „KUPIEC”, „HANDLOWIEC” oraz zespołu banków, o estetycznej i nowoczesnej formie. Stanowić ma dominantę wysokościową o intensywnym sposobie zabudowy charakteryzującym ściśle centrum miasta.

Ponadto Wydział Architektury i Budownictwa w swojej opinii stwierdził, że nie ma przeciwwskazań do lokalizacji na terenie (oznaczonym w planie symbolem UU.2) obiektu usługowo-handlowego (parterowego lub jednopiętrowego) pod warunkiem spełnienia pozostałych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście płd. – Goworowska” w Ostrołęce dla jednostki strukturalnej UU2.

Kurpiowskie Centrum Handlowo-Usługowe Sp. z o.o. wystąpiło o wydzierżawienie części działki nr 52806/2 o pow. 7400 m², ale zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrołęki możliwe jest wydzierżawienie części ww działki o pow. 6150 m², dlatego też wnioskiem z dnia 25.11.2008 r. Spółka wystąpiła o dokonanie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego rejonu „Śródmieście Płd. – Goworowska” w Ostrołęce w ten sposób, aby jednostka terenowa UU2 na planie uzyskała pow. 7400m² i obejmowała cały teren zajmowany dotychczas przez Targowisko Miejskie.

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.

Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrołęki Nr 214/07 z dnia 31 lipca 2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy gruntów stanowiących własność Miasta Ostrołęki, stawka czynszu za grunt dzierżawiony w celu prowadzenia działalności handlowej, po uwzględnieniu wskaźnika inflacji za 2007 r. wynosi 143,50 zł za 1 m² rocznie plus 22 % VAT. Zatem czynsz z tytułu dzierżawy części ww działki o pow. 6150 m² na dzień dzisiejszy wynosiłby 882.525,00 zł plus 22 % VAT.

Zgodnie z ww zarządzeniem stawka czynszu będzie waloryzowana przy zastosowaniu wskaźnika inflacji ogłoszonego przez GUS za rok poprzedni.

Targowisko funkcjonuje od 1991 r. na podstawie uchwały nr 89/XVI/91 Rady Miejskiej w Ostrołęce z dnia 23 maja 1991 r. w sprawie lokalizacji targowiska miejskiego przy ul. Prądyńskiego i Inwalidów Wojennych ze zmianą w 1994 r. Przedmiotowe targowisko administrowane jest przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji na podstawie dwóch umów zawartych w 1997 roku : na prowadzenie i utrzymanie targowisk miejskich i na inkasowanie opłat targowych oraz pobór czynszu dzierżawnego. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Ostrołęki Nr 355/03 z dnia 14 listopada 2003 r. w sprawie ustalenia wysokości czynszu z tytułu dzierżawy gruntów komunalnych położonych na terenie targowisk miejskich, stawka czynszu dzierżawnego na terenie targowiska miejskiego przy ul. Prądyńskiego i Inwalidów Wojennych. Natomiast opłaty targowe pobierane są na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Ostrołęce Nr 316/XXXI/2004 z dnia 29 grudnia 2004 r. ze zmianami w sprawie określenia dziennych stawek opłat targowych.

Zgodnie z 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./ nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności mogą być między innymi przedmiotem dzierżawy.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Nie mniej jednak Rada Miasta może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy.