

UCHWAŁA NR
RADY POWIATU KUTNOWSKIEGO
z dnia

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego)
stanowiącego własność Powiatu Kutnowskiego oraz na udzielenie bonifikaty**

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (*Dz. U. z 2024 r. poz. 107, 1907*) oraz art. 13 ust. 1, art. 25b, art. 68 ust. 1 pkt. 7 i ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881*) **Rada Powiatu Kutnowskiego uchwala co następuje:**

§1. Wyraża zgodę na sprzedaż przez Powiat Kutnowski nieruchomości lokalowej tj. lokalu mieszkalnego nr 5 o pow. 53,60 m², znajdującego się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 7 usytuowanym na nieruchomości oznaczonej jako działka 262/26 o pow. 0,3184 ha, wraz z udziałem wynoszącym 577/13908 części we współwłasności budynku oraz udziałem wynoszącym 577/13908 części we współwłasności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 262/26 o pow. 0,3184 ha, położonej w gminie Krzyżanów w obrębie ewidencyjnym Wały, dla której w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kutnie prowadzona jest księga wieczysta nr LD1K/00039689/7.

§2. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Zarząd Powiatu Kutnowskiego bonifikaty od ceny nieruchomości określonej w § 1 w wysokości 80% ceny nieruchomości – w przypadku nabywania nieruchomości przez najemcę w trybie bezprzetargowym.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Kutnowskiego.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

NR

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) stanowiącego własność Powiatu Kutnowskiego oraz na udzielenie bonifikaty

Pani Agnieszka Józwiak zwróciła się do tutejszego wydziału z zapytaniem o możliwość wykupienia lokalu mieszkalnego znajdującego się w miejscowości Mieczysławów blok nr 7 w gminie Krzyżanów. Zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego nr 5 z dnia 01.07.2000 roku oraz Aneksem Nr 2 z dnia 01.11.2002 roku Najemcą lokalu położonego w gminie Krzyżanów, obrębie ewidencyjnym Wały, miejscowości Mieczysławów, blok nr 7 o łącznej powierzchni użytkowej 53,60 m² był Kazimierz Szymaniak. Po jego śmierci (09.03.2003 roku) na podstawie art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (*Dz. U. z 2025 r., poz. 1071*) Najemcą stała się żona – Krystyna Szymaniak, następnie po zgonie Najemczyni (01.10.2022 roku) w stosunek najmu wstąpiła córka zmarłej – Agnieszka Józwiak (z domu Szymaniak), która stale zamieszkiwała w danym lokalu.

Powiat Kutnowski zlecił sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową prawa własności przedmiotowego lokalu wraz z wartością przysługującego udziału w wysokości 577/13908 części w nieruchomości wspólnej, uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu. W operacie szacunkowym z dnia 18 grudnia 2024 r. rzeczoznawca określił wartość przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na kwotę 211 400,00 zł (słownie: dwieście jedenaście tysięcy czterysta złotych).

Zgodnie z art. 25 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2024 r. poz., 1145, 1222, 1717, 1881*) powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. W granicach gospodarowania mieści się zbywanie nieruchomości. Należy jednak zauważyć, iż zgodnie z art. 12 pkt. 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (*Dz. U. z 2024 r., poz. 107, 1907*) w przypadku braku uchwały określającej zasady zbywania nieruchomości zarząd powiatu może dokonywać zbywania nieruchomości wyłącznie za zgodą rady powiatu.

Ewentualna sprzedaż opisywanego lokalu mieszkalnego obejmuje swoim zasięgiem (poza lokalem mieszkalnym) również sprzedaż udziału wynoszącego 577/13908 części we współwłasności budynku oraz udziałem wynoszącym 577/13908 części we współwłasności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 262/26 o pow. 0,3184 ha położonej w gminie Krzyżanów w obrębie ewidencyjnym Wały.

Według art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami najemcy obiektu mieszkalnego przysługuje pierwszeństwo w nabyciu tego lokalu, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Osobę taką zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz przysługującym jej pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości. Warunkiem skorzystania z prawa pierwszeństwa jest złożenie wniosku o nabycie nieruchomości w terminie określonym w zawiadomieniu (nie krótszym niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia). W niniejszej sprawie Pani Agnieszka Józwiak sama wystąpiła z wnioskiem o nabycie przedmiotowego lokalu, zatem zdecydowano o wszczęciu procedury zmierzającej do sprzedaży lokalu mieszkalnego. Ponadto Pani Agnieszka Józwiak została poinformowana telefonicznie

o wartości nieruchomości wskazanej w operacie szacunkowym oraz o dalszych czynnościach związanych z procedurą sprzedaży lokalu. Jeżeli najemca lokalu mieszkalnego zdecyduje się na skorzystanie z prawa pierwszeństwa, to zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn. zbycie nieruchomości następuje w drodze bezprzetargowej. Jednocześnie z treści art. 68 ust. 1 pkt. 7 ugn. wynika, iż właściwy organ na podstawie zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomości sprzedawana jest jako lokal mieszkalny w drodze bezprzetargowej. W przedmiotowej sprawie oznacza to, iż do udzielenia Agnieszce Jóźwiak bonifikaty przy zakupie lokalu mieszkalnego, którego jest najemczynią niezbędna jest uchwała Rady Powiatu Kutnowskiego w tym zakresie.

Za sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 5 znajdującego się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 7 usytuowanym na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 262/26 o pow. 0,3184 ha, położonej w gminie Krzyżanów w obrębie ewidencyjnym Wały oraz za udzieleniem bonifikaty w wysokości 80% od ceny tej nieruchomości przemawiają następujące przesłanki:

1. Przychody uzyskiwane z tytułu najmu lokalu mieszkalnego są niewspółmierne w porównaniu do wydatków, które Powiat Kutnowski musi ponosić na utrzymanie **budynku mieszkalnego wielorodzinnego** w należytym stanie (np. remonty, nakłady inwestycyjne, usuwanie awarii).
2. Utrzymanie własnego zasobu mieszkaniowego nie znajduje się w katalogu zadań wykonywanych przez powiat. W strukturach powiatu brak jest jednostki organizacyjnej do spraw gospodarki mieszkaniowej, która prowadziłaby remonty, modernizację i różnego rodzaju inwestycje związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego. Dalsze pozostawienie nieruchomości w zasobie Powiatu Kutnowskiego pozbawione jest zatem jakiegokolwiek uzasadnienia.
3. Dotychczasowi najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Kutnowskiego korzystali najczęściej z bonifikaty w wysokości 80-85% przy zakupie najmowanych lokali. Względy społeczne przemawiają za tym, aby obecni najemcy byli traktowani w ten sam sposób co najemcy, którzy skorzystali z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zatem niezbędne do dokonania sprzedaży opisanego lokalu mieszkalnego jak i do udzielenia bonifikaty w wysokości 80% od ceny nieruchomości (w przypadku zbywania jej w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego).