

Projekt

z dnia 13 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY POWIATU KUTNOWSKIEGO**

z dnia 2026 r.

**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 2025 r., poz. 1684 ze zmianami*) 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 2026 r. poz. 399 ze zmianami*) **Rada Powiatu Kutnowskiego uchwala co następuje:**

§ 1. Wyraża zgodę na sprzedaż przez Powiat Kutnowski nieruchomości lokalowej tj. lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni 52,70 m² znajdującego się w budynku mieszkalnym (blok nr 7) wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnica o powierzchni 5,0 m²), udziałem wynoszącym 577/13908 części we współwłasności budynku oraz udziałem wynoszącym 577/13908 części we współwłasności nieruchomości składającej się z działek nr 262/26 o pow. 0,3184 ha oraz nr 260/2 o powierzchni 0,1889 ha, uregulowanej w księdze wieczystej LD1K/00039689/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kutnie, stanowiącej wraz z innymi samodzielnymi lokalami znajdującymi się w tym budynku współwłasność Powiatu Kutnowskiego.

§ 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.

§ 5. Traci moc uchwała Nr 102/XIX/25 Rady Powiatu Kutnowskiego z dnia 3 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) stanowiącego własność Powiatu Kutnowskiego zmieniona uchwałą Nr 122/XXI/25 z dnia 26 listopada 2025 r.

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 wykup lokalu znajdującego się w miejscowości Mieczysławów blok nr 7/5 w gminie Krzyżanów. Mając na względzie, że zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego nr 7/5 z dnia 01.07.2000 roku oraz Aneksu Nr 2 z dnia 01.11.2002 roku Najemcą lokalu położonego w gminie Krzyżanów, obrębie ewidencyjnym Wały, miejscowości Mieczysławów blok nr 7/5 o łącznej powierzchni użytkowej 52,70 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 2026 r., poz. 795 ze zmianami*) Najemcą stała się żona – Krystyna Szymaniak, następnie po zgonie Najemczyny (01.10.2022 roku) w stosunek najmu wstępuje córka zmarłej – Agnieszka Józwiak (z domu Szymaniak), która stale zamieszkiwała w danym lokalu. W dniu 28 października 2024 r. zostało wystosowane zapytanie ofertowe dotyczące dwóch lokali m.in. opisanego powyżej. Dnia 18 listopada 2024 r. nastąpiło ogłoszenie wyników postępowania, a następnie została podpisana umowa z wyłonionym rzeczoznawcą. Po przyjęciu operatu, telefonicznie Pani Agnieszka Józwiak została poinformowana o toku sprawy i wynikających z tego możliwościach. Zgodnie z art. 25 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zmianami*) 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 2025 r., poz. 1684 ze zmianami*) 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 w nieruchomości gruntowej znajdującej 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. 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). 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 Józwiak bonifikaty przy zakupie lokalu mieszkalnego, którego jest najemczynią (w przypadku skorzystania przez nią z prawa pierwokupu) niezbędna jest uchwała Rady Powiatu Kutnowskiego w tym zakresie. Ze sprzedażą 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) jako jego właściciel.

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).