

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

NR

z dnia

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

Zarząd Powiatu Kutnowskiego na swoim posiedzeniu w dniu 05 marca 2020 r. o podjął decyzję o przeprowadzeniu procedury zmierzającej do sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w gminie Krzyżanów, w obrębie ewidencyjnym Wały, oznaczonej w ewidencji nr 264/4 o pow. 0,4790 ha.

Na nieruchomości tej usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne (spełniające przesłanki bycia samodzielnymi lokalami, ale do chwili obecnej niewyodrębnione), pomieszczenia przynależne do w/w lokali oraz pomieszczenia wspólne.

Trzy spośród w/w lokali są zamieszkiwane przez najemców, czwarty z nich o powierzchni użytkowej 31,40 m² jest niezamieszkały. Przedmiotowy lokal nr 5 znajduje się na poddaszu, składa się z pokoju przejściowego, kuchni, przedpokoju i trzech pomieszczeń gospodarczych.

W grudniu 2020 r. rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 20.260,00 zł.

Ewentualna sprzedaż opisywanego wyżej lokalu mieszkalnego obejmuje swoim zasięgiem (poza lokalem mieszkalnym) również sprzedaż udziału wynoszącego 5970/20853 części we współwłasności budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku nabywcy oraz udziałem wynoszącym 5970/20853 części we współwłasności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka 264/4 o powierzchni 0,4790 ha, położonej w gminie Krzyżanów, w obrębie ewidencyjnym Wały.

Za sprzedaż w/w lokalu mieszkalnego przemawiają następujące przesłanki:

1. Przedmiotowy lokal nr 5 w chwili obecnej, nie jest zamieszkały. W tej sytuacji nie generuje on żadnych dochodów na rzecz Powiatu Kutnowskiego, znajduje się on w bardzo złym stanie technicznym. Dodatkowo, w związku z posiadaniem udziału 5970/20853 części we współwłasności nieruchomości wspólnej Powiat Kutnowski musi ponosić koszty zarówno utrzymania lokalu jak i utrzymania budynku mieszkalnego w należytym stanie (nakłady inwestycyjne, usuwanie awarii, remonty).

Możliwe jest osiągnięcie dochodów z tytułu najmu lokalu nr 5, jednakże dochody takowe byłyby niewspółmiernie niskie w stosunku do ponoszonych kosztów. Ze względu na upływ czasu oraz pogarszający się stan techniczny budynku można prognozować, iż wysokość wydatków związanych z jego utrzymaniem będzie wzrastała. Dlatego też sprzedaż w/w lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ze względów ekonomicznych jest uzasadniona.

2. Utrzymanie własnego zasobu mieszkaniowego nie znajduje się w katalogu zadań wykonywanych przez powiat. W strukturach powiatu brak jest zatem jednostki organizacyjnej do spraw gospodarki mieszkaniowej, która prowadziłaby remonty, modernizację i różnego rodzaju inwestycje związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego.

Jak wskazuje art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. W granicach gospodarowania mieści się zbywanie nieruchomości. Należy jednak zauważyć, iż stosownie do treści art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 920 ze zm.), **do wyłącznej właściwości rady powiatu** należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zatem niezbędne do dokonania sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i udziałem wynoszącym 5970/20853 części we współwłasności nieruchomości gruntowej.