

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KUNOWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność
Gminy Kunów, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w obrębie 0015 - Rudka**

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 i 1436) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 1 i ust. 1b oraz art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080) oraz zgodnie z § 9 pkt 2 załącznika do uchwały Nr VIII.51.2019 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Kunów (Dz. Urz. Woj. Św. poz. 1165 i 3478), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kunów, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w obrębie 0015 - RUDKA, gm. Kunów, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 200/3 o powierzchni 0,2234 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim prowadzi księgę wieczystą numer KI10/00059596/2.

2. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym zostanie zbyta na rzecz dotychczasowego najemcy w drodze bezprzetargowej, na cele mieszkaniowe.

3. Upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy Kunów do udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, o której mowa w ust. 1 w wysokości:

- w przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży - 60%;
- w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty - 40%.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kunów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kunowie

Piotr Rakoczy

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 13. ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080), zwanej dalej „u.g.n”, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw odrębnych, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, min. mogą być sprzedawane.

Art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n, daje pierwszeństwo osobom fizycznym i prawnym, którzy są najemcami lokali w budynkach będących własnością Gminy Kunów do nabycia ich na własność.

Zgodnie z art. 68 pkt 1 u.g.n, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. W myśl orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29.12.2011 r., sygn. akt I OSK 1946/11 (...), „Już z samego brzmienia tego przepisu wynika, że uchwała rady wydana na podstawie tego przepisu może dotyczyć zarówno sprzedaży nieruchomości już zabudowanych na cele mieszkaniowe, jak i nieruchomości przeznaczonych na realizację celów mieszkaniowych. Wszak ustawodawca określił użyte w tym przepisie pojęcie "cele mieszkaniowe" bardzo szeroko, nie wprowadzając w tym względzie żadnych ograniczeń.”(...)

Jak stanowi art. 68 ust. 1b u.g.n (w brzmieniu obowiązującym od 14 sierpnia 2015 r.), w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielenia bonifikaty i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.

W świetle cyt. wyż. przepisów udzielenie bonifikaty (jak też i sama sprzedaż lokalu mieszkalnego) jest wyłącznie uprawnieniem, a nie obowiązkiem właściwego organu i rada może określić w sposób zróżnicowany wysokość bonifikaty (vide wyroki: Naczelnego Sądu Administracyjnego; dalej „NSA” z 13 grudnia 2016 r., sygn. akt I OSK 2243/16 i z 3 grudnia 2015 r., sygn. akt I OSK 1791/15, a także Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z 16 czerwca 2016 r., sygn. akt II SA/Bk 281/16 – orzeczenia sądów administracyjnych są dostępne w internetowej bazie orzeczeń na stronie NSA: orzeczenia.nsa.gov.pl). Od ww. zmiany przepisów, możliwe jest podjęcie uchwały w sprawach indywidualnych i wówczas akt ten nie stanowi aktu prawa miejscowego (wyrok WSA w Warszawie z 23.09.2021 r., II SA/Wa 2113/20, LEX nr 3336441).

W sprawie będącej przedmiotem uchwały najemca nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym posiada umowę najmu komunalnego lokalu mieszkalnego zawartą na czas nieokreślony i wystąpił do Burmistrza Miasta i Gminy Kunów z wnioskiem o jego sprzedaż w drodze bezprzetargowej wraz z bonifikatą.

Rozpatrując powyższy wniosek Burmistrz podjął działania w postaci zlecenia geodezyjnego podziału nieruchomości oznaczonej jako działka 200/2, w celu wydzielenia nieruchomości niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego przez jego najemcę oznaczonej jako działka nr 200/3. Następnie po zatwierdzeniu podziału i ujawnieniu go w ewidencji gruntów i budynków obrębu 0015 – Rudka, zlecona została wycena wartości rynkowej opisanej wyżej nieruchomości, którą rzeczoznawca majątkowy ustalił na kwotę 81.122,00 zł (słownie złotych: osiemdziesiąt jeden tysięcy sto dwadzieścia dwa i 00/100).

Odnosząc się do powyższej wartości, w przypadku zastosowania 60% bonifikaty, cena sprzedaży nieruchomości wyniosłaby 32.448,80 zł brutto (słownie złotych: trzydzieści dwa tysiące czterysta czterdzieści osiem i 80/100).

Z uwagi na złożony wniosek dotyczący sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz w związku z kosztami ponoszonymi przez gminę celem utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Opracował:

