

Projekt

**Uchwała nr
Rady Powiatu w Opatowie**

z dnia 2026 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Opatowskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 oraz z 2026 r. poz. 252 i 912), art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 15 ust. 1, art. 25a i art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 i 912), art. 603 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795) oraz § 3 ust. 2, § 5 i § 6 ust. 3 uchwały Nr LXXXIX.5.2024 Rady Powiatu w Opatowie z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Opatowskiego (Dz. Urz. Woj. Św. poz. 640 i 1002) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na dokonanie przez Powiat Opatowski zamiany nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Powiatu Opatowskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1978/10 o powierzchni 0,0124 ha, położonej w Opatowie, dla której Sąd Rejonowy w Opatowie prowadzi księgę wieczystą nr KI1T/00038508/0, na nieruchomość gruntową, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1978/7 o powierzchni 0,0124 ha, położoną w Opatowie, dla której Sąd Rejonowy w Opatowie prowadzi księgę wieczystą nr

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Opatowie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Powiatu w Opatowie

Bożena Kornacka

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie zgody na dokonanie zamiany nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1978/10 o powierzchni 0,0124 ha, położonej w Opatowie, stanowiącej własność Powiatu Opatowskiego, na nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka nr 1978/7 o powierzchni 0,0124 ha, położoną w Opatowie, stanowiącą własność osób fizycznych.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 i 912) mogą być przedmiotem obrotu, w tym również zamiany. Stosownie do art. 15 ust. 1 tej ustawy nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być zamieniane na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość odpowiada różnicy wartości tych nieruchomości.

Cywilnoprawną istotę umowy zamiany określa art. 603 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795), zgodnie z którym przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy. Z kolei art. 604 Kodeksu cywilnego przewiduje odpowiednie stosowanie do zamiany przepisów o sprzedaży.

Zgodnie z art. 25a ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości stanowiące własność powiatu, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, należą do powiatowego zasobu nieruchomości. Stosownie natomiast do art. 25b tej ustawy gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości należy do zarządu powiatu.

Kompetencje Rady Powiatu w zakresie gospodarowania nieruchomościami wynikają z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 oraz z 2026 r. poz. 252 i 912), oraz zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Opatowskiego, określonych uchwałą Nr LXXXIX.5.2024 Rady Powiatu w Opatowie z dnia 31 stycznia 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 2024 r. poz. 640 i 1002).

Zgodnie z § 3 ust. 2 powołanej uchwały Zarząd Powiatu może, za zgodą Rady Powiatu, nabywać do powiatowego zasobu nieruchomości prawa do nieruchomości, uwzględniając potrzeby Powiatu oraz obowiązek wykonywania zadań publicznych. Jednocześnie § 5 uchwały przewiduje obowiązek uzyskania zgody Rady Powiatu na zbycie nieruchomości stanowiących własność Powiatu, natomiast § 6 ust. 3 dopuszcza zamianę nieruchomości powiatowych na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych. Tym samym planowana zamiana, obejmująca zarówno zbycie nieruchomości powiatowej, jak i nabycie nieruchomości do zasobu Powiatu, wymaga uprzedniego wyrażenia zgody przez Radę Powiatu w Opatowie.

Powiat Opatowski jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 1978/10 o powierzchni 0,0124 ha, położonej w Opatowie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KI1T/00038508/0. Przedmiotem zamiany ze strony osób fizycznych jest nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 1978/7 o powierzchni 0,0124 ha, położona w Opatowie.

Obie nieruchomości są niezabudowane, mają jednakową powierzchnię wynoszącą 124 m² każda i znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie. Zamiana jest podyktowana potrzebą racjonalnego ukształtowania granic nieruchomości pozostających we własności Powiatu Opatowskiego oraz osób fizycznych, w szczególności w powiązaniu z działką nr 1978/8 stanowiącą własność Powiatu Opatowskiego oraz działką nr 1978/9 stanowiącą własność osób fizycznych.

Dotychczasowy przebieg granic działek ogranicza możliwości ich optymalnego zagospodarowania. Planowana zamiana pozwoli na uporządkowanie struktury własnościowej gruntów, poprawę ich konfiguracji przestrzennej oraz dostosowanie układu nieruchomości do zamierzonego sposobu ich wykorzystania. Pozyskanie przez Powiat Opatowski działki nr 1978/7 umożliwi bardziej funkcjonalne zagospodarowanie nieruchomości powiatowych w związku z planowanym przedsięwzięciem inwestycyjnym służącym realizacji zadań publicznych. Jednocześnie przekazanie działki nr 1978/10 pozwoli właścicielom nieruchomości sąsiedniej na odpowiednie zagospodarowanie należące do nich terenu.

Planowana zamiana ma charakter ekwiwalentny pod względem powierzchni, ponieważ każda ze stron przeniesie własność niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 0,0124 ha. Działki objęte zamianą są

położone w bezpośrednim sąsiedztwie, a ich zamiana służy przede wszystkim uporządkowaniu granic nieruchomości i poprawie warunków ich zagospodarowania, bez zmniejszenia łącznej powierzchni gruntów stanowiących własność Powiatu Opatowskiego.

W operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 7 marca 2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Iwonę Wiącek, dotyczącym nieruchomości oznaczonej uprzednio jako działka nr 1978/5, dla części gruntowej o określonym przeznaczeniu planistycznym przyjęto wartość jednostkową wynoszącą 66,06 zł/m². Przy zastosowaniu wskazanej stawki do powierzchni 124 m² wartość każdej z zamienianych nieruchomości wynosiłaby 8 191,44 zł.

Z uwagi na jednakową powierzchnię zamienianych działek, ich bezpośrednie sąsiedztwo, niezabudowany charakter oraz porównywalne cechy, zakłada się dokonanie zamiany bez obowiązku dopłat po którejkolwiek ze stron.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Opracował: Wydział Gospodarki Nieruchomościami.