

**UCHWAŁA NR XXXIV/251/2026
RADY GMINY W KOZŁOWIE**

z dnia 25 marca 2026 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości położonej w miejscowości Januszkowo, stanowiącej własność Gminy Kozłowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153 ze zm.) i art. 37 ust. 2 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145 ze zm.) Rada Gminy w Kozłowie uchwała, co następuje :

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej drogę wewnętrzną, położonej w obrębie geodezyjnym 0005 Januszkowo, oznaczonej numerem działki 1/120, o powierzchni 2,1767 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nidzicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1N/00027201/6.

2. Nieruchomość zostanie zbyta w drodze bezprzetargowej na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych tj. ROHE Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie.

§ 2. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości do 100% od ceny sprzedaży przy sprzedaży działki 1/120 na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych tj. ROHE Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie, pod warunkiem że wyżej wskazani właściciele nieruchomości przyległych zrzekną się jednocześnie przysługującego im względem Gminy Kozłowo roszczenia o wypłatę odszkodowania z tytułu wcześniejszego wywłaszczenia działki 1/120 obręb Januszkowo, na rzecz Gminy Kozłowo w takim samym procencie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kozłowo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Krauze

Uzasadnienie

Właściciele nieruchomości przyległych do zbywanej działki tj. ROHE Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie wystąpili z wnioskiem do Wójta Gminy Kozłowo o sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze 1/120 obręb Januszkowo, dla której Sąd Rejonowy w Nidzicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1N/00027201/6.

Przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Działka 1/120 obręb Januszkowo może być sprzedana w drodze bezprzetargowej zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na rzecz wskazanych wyżej właścicieli nieruchomości przyległych, gdyż stanowi obecnie w całości drogę wewnętrzną zapewniającą wyłącznie komunikację pomiędzy tymi nieruchomościami przyległymi a drogą publiczną, nie zapewnia komunikacji na rzecz żadnych innych nieruchomości i w związku z tym może ona jedynie poprawić warunki zagospodarowania tylko tych nieruchomości przyległych i nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Powyższa działka 1/120 wchodziła wcześniej w skład większej nieruchomości należącej do Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie składającej się z działek o numerach geodezyjnych 1/7, 1/19, 1/20, 1/21 i 1/22 w obrębie geodezyjnym Januszkowo.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr XLVII/400/2014 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 15 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach geodezyjnych 1/7, 1/19, 1/20, 1/21 i 1/22 w obrębie geodezyjnym Januszkowo, część nieruchomości należącej do Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie została przeznaczona na teren drogi publicznej. W rezultacie podział tej nieruchomości na wniosek jej ówczesnego właściciela spowodował, że Gmina Kozłowo nabyła fragment nieruchomości przeznaczony na teren dróg publicznych z mocy prawa na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z dniem, w którym decyzja Urzędu Gminy Kozłowo z 12 lipca 2021 roku o sygn. RGT.6831.11.2021 zatwierdzająca podział działki 1/19 w obrębie Januszkowo w Gminie Kozłowo stała się ostateczna. Fragment przeznaczony na teren dróg publicznych został w całości objęty powstałą wtedy działką 1/120.

W związku z przejściem prawa własności działki 1/120 obręb Januszkowo na rzecz Gminy Kozłowo, spółce Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie przysługuje roszczenie względem Gminy Kozłowo o wypłatę odszkodowania z tytułu utraty prawa własności działki 1/120 zgodnie z art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Następnie, spółka Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie sprzedała część działek przylegających do działki 1/120 na rzecz ROHE Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

W celu uniknięcia konieczności wypłaty odszkodowania przez Gminę Kozłowo, Gmina Kozłowo ustaliła z obecnymi właścicielami nieruchomości przyległych do zbywanej działki tj. ROHE Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki 1/120 zostanie zmieniony w taki sposób, że działka o numerze ewidencyjnym 1/120 obręb Januszkowo nie będzie już przeznaczona pod teren dróg publicznych dojazdowych, lecz jako teren dróg wewnętrznych, a następnie, po tym jak ten plan zostanie zmieniony, Gmina Kozłowo sprzeda na rzecz spółki ROHE Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie prawo własności działki ewidencyjnej numer 1/120 za łączną cenę równą ustalonemu odszkodowaniu za utratę prawa własności działki, tak, aby roszczenie o wypłatę odszkodowania oraz roszczenie o zapłatę ceny umorzyły się wzajemnie w całości.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został już zmieniony w taki sposób, że działka o numerze ewidencyjnym 1/120 stanowi obecnie teren dróg wewnętrznych.

Zważywszy, że intencją Gminy Kozłowo oraz właścicieli nieruchomości przyległych do działki 1/120 jest, aby roszczenie o wypłatę odszkodowania oraz roszczenie o zapłatę ceny umorzyły się wzajemnie w całości oraz że zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Rada Gminy może upoważnić Wójta Gminy do udzielenia bonifikaty, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 tej ustawy, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe, a nieruchomości przyległe do działki 1/120 spełniają ten warunek, gdyż są przeznaczone zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na cele miejscowe, Gmina Kozłowo ustaliła z obecnymi właścicielami nieruchomości przyległych do zbywanej działki 1/120, że możliwe jest obniżenie kosztów przeprowadzenia transakcji przez Gminę Kozłowo, w tym w szczególności kosztów przygotowywania przez Gminę Kozłowo operatów szacunkowych na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowania należnego od Gminy Kozłowo z tytułu wcześniejszego wywłaszczenia działki 1/120 na rzecz Gminy Kozłowo oraz na potrzeby ustalenia ceny należnej Gminie Kozłowo z tytułu sprzedaży udziałów w prawie własności działki 1/120. W tym celu, zamiast ponosić koszty przygotowania operatów szacunkowych w celu ustalenia wartości działki 1/120, Gmina Kozłowo może udzielić bonifikaty w wysokości do 100% od ceny sprzedaży działki 1/120 przy jej sprzedaży na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych tj. ROHE Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Rezydencje Kownatki Maksymilian Skotnicki Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, pod warunkiem że wyżej wskazani właściciele nieruchomości przyległych zrzekną się jednocześnie przysługującego im względem Gminy Kozłowo roszczenia o wypłatę odszkodowania z tytułu wcześniejszego wywłaszczenia działki 1/120 na rzecz Gminy Kozłowo w takim samym procencie. W ten sposób Gmina Kozłowo oraz właściciele nieruchomości przyległych osiągną zamierzony efekt gospodarczy planowanej transakcji, przy jednoczesnej redukcji kosztów jej przeprowadzenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały w proponowanym brzmieniu uważa się za uzasadnione.