

UCHWAŁA NR
RADY POWIATU CIESZYŃSKIEGO

z dnia 2026 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na rzecz Powiatu Cieszyńskiego,
prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej
działki ewidencyjne nr 107/4, 142/1 (obręb 41), wraz z prawem
odrębnej własności budynku, prawa wieczystego użytkowania
nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 108/1
(obręb 41) oraz prawa własności zabudowanej nieruchomości
gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 126/2 (obręb 41)**

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 z późn. zm.) w związku z § 2 ust. 1 i ust. 2 uchwały Nr XXXIII/312/2009 Rady Powiatu Cieszyńskiego z dnia 31 sierpnia 2009r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Cieszyńskiego oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r. poz. 4349)

Rada Powiatu Cieszyńskiego uchwała

§ 1. Wyraża się zgodę na odpłatne nabycie na rzecz Powiatu Cieszyńskiego:

- 1) prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 107/4, 142/1 (obręb 41) o łącznej powierzchni 0,1792 ha, wraz z prawem odrębnej własności budynku biurowego, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr,
- 2) prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 108/1 (obręb 41), o powierzchni 0,0009 ha, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr,
- 3) prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 126/2 (obręb 41) o powierzchni 0,0216 ha, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Przedmiotem uchwały są nieruchomości położone w Cieszynie przy ul. Kolejowej 25 stanowiące:

- działki ewidencyjne nr 107/4, 142/1 (obręb 41) o łącznej powierzchni 0,1792 ha, wraz z prawem odrębnej własności budynku biurowego, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr,

- działkę ewidencyjną nr 108/1 (obręb 41), o powierzchni 0,0009 ha, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr,

- zabudowaną nieruchomość gruntową, składającą się z działki ewidencyjnej nr 126/2 (obręb 41) o powierzchni 0,0216 ha, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr

Wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na zlecenie powiatu przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego wynosi 2 560 000 PLN w tym wartość gruntu to 382 700 PLN. Nieruchomość oferowana jest do sprzedaży w trybie przetargu pisemnego publicznego przez PKO BP z ceną wywoławczą w wysokości 1 649 000 PLN netto.

1) Stan faktyczny: Przedmiotowe nieruchomości są położone w Cieszynie, przy ul. Kolejowej, obręb 41. Składają się z działek objętych prawem wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 107/4, nr 142/1, nr 108/1 oraz prawem własności zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 126/2. Nieruchomości są położone na terenie dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Cieszyna przedmiotowe nieruchomości położone są na terenach oznaczonych symbolem: A1MWU – tereny zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Nieruchomość, traktowana jako całość, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Kolejowej. Nieruchomość nie znajduje się strefie ochronnej konserwatorskiej.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/367/17 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Cieszyna do roku 2026, działki nr: 107/4, 142/1, 108/1, 126/2 w obrębie nr 41, położone przy ul. Kolejowej w Cieszynie, są objęte obszarem rewitalizacji. Na terenie miasta Cieszyna nie została wyznaczona specjalna strefa rewitalizacji. Rada Miejska Cieszyna nie ustanowiła w ww. uchwale prawa pierwokupu.

2) Cel podjęcia uchwały: Zgodnie z Ustawą z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (w brzmieniu aktualnie obowiązującym) powiat jest zobowiązany m. in. do organizowania miejsc doraźnego schronienia (Starosta

odpowiada za organizację miejsc doraźnego schronienia na obszarze powiatu). Są to np. wzmocnione piwnice, parkingi podziemne. Również miejscami schronienia mogą być obiekty budowlane lub ich części, które po odpowiednim przystosowaniu mogą zapewnić tymczasową ochronę przed zagrożeniami, takimi jak zawalenie się budynku, odłamki czy wybuchy. Zadania nałożone na powiaty w tym zakresie mają na celu przygotowanie infrastruktury na wypadek konfliktów zbrojnych oraz klęsk żywiołowych - co jest elementem szerszego programu modernizacji systemu obrony cywilnej w Polsce. Ogólna ocena stanu technicznego przedmiotowego budynku, dawnej siedziby banku wskazuje, iż wykorzystanie go na opisane wyżej potrzeby jest możliwa przy racjonalnym stosunku kosztu zakupu do ewentualnych nakładów na działania przystosowawcze, jakie będzie trzeba w tym zakresie poczynić.

Ponadto planowana do nabycia nieruchomość w części może zostać przeznaczona na potrzeby archiwum zakładowego. Obecnie wykorzystywane powierzchnie magazynowe są niewystarczające pod względem pojemności, organizacji przestrzeni oraz wymogów bezpieczeństwa i ochrony dokumentów. Zakup nieruchomości umożliwi zapewnienie zgodnych z przepisami warunków archiwizacji dokumentacji papierowej i elektronicznej. W tym zakresie również przystosowanie przedmiotowego budynku na potrzeby archiwum jest możliwe przy racjonalnym stosunku kosztu zakupu do ewentualnych nakładów na działania przystosowawcze. Daje również możliwości dalszego rozwoju i zwiększenia powierzchni archiwalnej w przyszłości.

Należy również zważyć, że budynek dawnej siedziby banku posiada powierzchnie biurowe możliwe do racjonalnego wykorzystania na zaspokojenie potrzeb samego starostwa jak i jego jednostek organizacyjnych. W budynku tym znajduje się również część mieszkalna (dawna służbowa banku), którą będzie można wykorzystać na potrzeby realizacji zadań powiatowych lub wydzielić i sprzedać celem przysporzenia powiatowi dochodu, który może być potraktowany wtedy jako źródło obniżenia kosztu przedmiotowego zakupu.

Tak więc uprawnionym wydaje się pogląd, iż zakup nieruchomości stanowi rozwiązanie racjonalne ekonomicznie i organizacyjnie, zapewniające długoterminowe zabezpieczenie części potrzeb ochrony ludności, potrzeb samorządu powiatowego w zakresie archiwizacji oraz innych zadań.

3) Charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych: Pomimo możliwości rządowego dofinansowania, powiaty muszą zabezpieczyć środki na bieżącą konserwację, wyposażenie i utrzymanie gotowości technicznej obiektów czy miejsc ochrony ludności. Budżet powiatu zostanie więc obciążony przynajmniej częściowymi kosztami w tym zakresie. Zapewnienie miejsca schronienia to dla powiatu konieczność, wynikająca z nowej ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, która weszła w życie od 1 stycznia 2026 r. Głównym wyzwaniem jest zbalansowanie wysokich kosztów finansowych z korzyściami w postaci ochrony

życia mieszkańców – wydaje się, że proponowane rozwiązanie tj. zakup nieruchomości, a następnie przeprowadzenie prac przystosowawczych wychodzi temu wyzwaniu na przeciw.

4) Bezpośrednie skutki finansowe: W związku z zakupem nieruchomości powiat poniesie koszty w wysokości około 1 700 000,00 zł.

5) Podstawa prawna:

- art. 12 pkt 11 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r. poz. 107 z późn. zm.);

- § 2 ust. 1 i ust. 2 uchwały Nr XXXIII/312/2009 Rady Powiatu Cieszyńskiego z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Cieszyńskiego oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 poz. 4349) – nabycie nieruchomości na cele inwestycyjne i rozwojowe następuje za zgodą rady powiatu.

Mając powyższe na względzie, zasadnym jest podjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na nabycie przez Powiat Cieszyński opisanej wyżej nieruchomości.