

UCHWAŁA NR NR XXXV/12/2010
RADY POWIATU W KOŃSKICH
z dnia 31 marca 2010 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi powiatowy
zasób nieruchomości

Na podstawie art.12 pkt 8 lit.a i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) Rada Powiatu w Końskich uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała nr XIX/30/2000 Rady Powiatu z dnia 6 września 2000 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca Rady
Powiatu

Helena Obara

U Z A S A D N I E N I E

Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym do wyłącznej kompetencji Rady Powiatu należy określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Od momentu podjęcia uchwały Nr XIX/30/2000 Rady Powiatu w Końskich z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, stan prawny rozstrzygnięć w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi powiatowy zasób nieruchomości uległ zmianie. Zachodzi więc konieczność dostosowania dotychczasowych zasad do nowej sytuacji prawnej, stąd podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu należy uznać za zasadne.

ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI POWIATOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 2) powiatowym zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności powiatu koneckiego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu koneckiego;
- 3) powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Konecki;
- 4) radzie - należy przez to rozumieć Radę Powiatu w Końskich;
- 5) zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Końskich;
- 6) zgodzie rady – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Powiatu w Końskich
- 7) jednostkach organizacyjnych - należy przez to rozumieć jednostki organizacyjne powiatu koneckiego nieposiadające osobowości prawnej;
- 8) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Nabywanie nieruchomości

§ 3. Brak treści

1. Zarząd może nabywać do powiatowego zasobu nieruchomości prawa własności

lub użytkowania wieczystego kierując się uzasadnionym interesem powiatu, w szczególności w przypadku:

- 1) potrzeb inwestycyjnych wynikających z dokumentów strategicznych powiatu,
- 2) konieczności realizacji zadań własnych powiatu,
- 3) realizacji celów publicznych,
- 4) realizacji obowiązków wynikających z przepisów szczególnych.

2. Z uwzględnieniem wymogów ustawy nabywanie nieruchomości w przypadkach określonych w ust. 1 może nastąpić w drodze:

- 1) kupna-sprzedaży w wyniku przetargu,
- 2) negocjacji, przy czym cena nieruchomości nie może być wyższa niż ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 3) licytacji komorniczej - jeżeli zarząd uzna to za ekonomicznie uzasadnione i uwzględniające interes powiatu,
- 4) wywłaszczenia dokonanego na zasadach określonych w ustawie,
- 5) darowizny lub zrzeczenia się - jeżeli uzna przyjęcie darowizny za celowe z punktu widzenia interesów powiatu,
- 6) zamiany - jeżeli będzie to ekonomicznie uzasadnione i zgodne z interesem powiatu,
- 7) przekazania przez Wojewodę Świętokrzyskiego na wniosek powiatu.

§ 4. Jeśli zaistnieją wątpliwości dotyczące wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez sprzedającego, Zarząd może zlecić dokonanie wyceny innemu rzeczoznawcy

§ 5. Zgody rady wymaga:

- 1) nabycie nieruchomości, której cena transakcyjna przekracza równowartość 200 000,00 zł,
- 2) nabycie prawa użytkowania wieczystego, którego cena transakcyjna przekracza równowartość 200 000,00 zł,
- 3) nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna cena

transakcyjna przekracza równowartość 200 000,00 zł,

4) nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką,

5) dzierżawa nieruchomości lub jej części oraz wynajem lokalu użytkowego.

§ 6. W przypadku nabywania gruntów przeznaczonych pod drogi powiatowe lub leżących w pasach drogowych tych dróg, czynności przewidziane dla zarządu wykonuje Dyrektor Zarządu Dróg Powiatowych z pomocą właściwej komórki organizacyjnej Starostwa Powiatowego w Końskich.

§ 7. Brak treści

1. Odpłatne nabywanie nieruchomości może nastąpić wówczas, gdy na ten cel zabezpieczone są środki finansowe w budżecie powiatu.

2. Przepis ust. 1 dotyczy także zamian, gdy dopłata różnicy wartości zamienianych nieruchomości leżeć będzie po stronie powiatu.

Zbywanie nieruchomości

§ 8. Brak treści

1. Sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego może nastąpić, jeżeli łącznie wystąpią następujące przesłanki:

1) nie ma możliwości zagospodarowania nieruchomości na cele związane z wykonywaniem zadań własnych powiatu;

2) nie jest możliwe bądź opłacalne oddanie nieruchomości w posiadanie zależne (dzierżawę, najem).

2. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą zbywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego, w przypadku przekazywania ich na cele publiczne.

§ 9. Brak treści

1. Nieruchomości zbywa się poprzez sprzedaż prawa własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym, poza wyjątkami określonymi w art. 37 ust. 2 ustawy i określonymi w ust. 4.

2. Sposób przeprowadzania przetargu i jego formy określa ustawa i przepisy wykonawcze. Formę przetargu wybiera zarząd.

3. Przy zbywaniu nieruchomości na rzecz cudzoziemca stosuje się ustawę z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz.

U. z 2004 Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.).

4. Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, jeżeli:

- 1) zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczone zostaną na realizację celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
- 3) sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat i została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

§ 10. Brak treści

1. Zbywając nieruchomość z powiatowego zasobu nieruchomości, zarząd może:

- 1) sprzedać nieruchomość lub przenieść na kupującego prawo użytkowania wieczystego i sprzedać własność naniesień;
- 2) ustanowić prawo użytkowania wieczystego i sprzedać własność naniesień;
- 3) dokonać zamiany prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego w przypadku równej wartości tych praw lub za dopłatą na rzecz powiatu.

2. Zgody rady wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości w drodze darowizny;
- 2) zamiana nieruchomości, zamiana prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku wyższej wartości nieruchomości lub praw przysługujących powiatowi, o ile nie jest dokonywana między powiatem a Skarbem Państwa lub inną jednostką samorządu terytorialnego;
- 3) wnoszenie nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności naniesień jako aportów do spółek prawa handlowego tworzonych przez powiat lub, do których powiat przystępuje;
- 4) przekazanie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności naniesień jako majątku fundacji tworzonych przez powiat lub

z jego udziałem.

§ 11. Brak treści

1. Przy sprzedaży nieruchomości cenę wywoławczą ustala się w wysokości:

- 1) w pierwszym przetargu - nie niższą niż wartość nieruchomości,
- 2) w drugim przetargu – stanowiącą 70% wartości nieruchomości.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 50% jej wartości.

3. Ustaloną, zgodnie z art. 67 ustawy cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%.

§ 12. Jeżeli nieruchomość jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym i sprzedaż ta stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 udziela się 20% bonifikaty.

§ 13. Brak treści

1. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, w przypadkach określonych w art. 68 ust. 1 ustawy, Zarząd, w drodze uchwały własnej, może udzielić bonifikaty w wysokości do 50% wartości nieruchomości.

2. Wysokość bonifikaty uzależniona jest od:

- 1) położenia nieruchomości,;
- 2) wysokości nakładów, które należałoby ponieść, aby zagospodarować nieruchomość.

3. Bonifikata, o której mowa w ust. 2, przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy.

§ 14. Brak treści

1. Cena nieruchomości sprzedanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2 ustawy, może być rozłożona na raty płatne przez okres nie dłuższy niż 5 lat.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny, o której mowa w ust. 1, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. W akcie notarialnym zawiera się klauzulę, która w przypadku zwłoki dłużnika

z zapłatą 3 kolejnych rat, postawi w stan wymagalności pozostałą do zapłaty należność oraz zobowiąże dłużnika do poddania się egzekucji z tego aktu.

4. Wierzytelności powiatu w stosunku do nabywcy nieruchomości podlegają zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki.

§ 15. Brak treści

1. Stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, zarząd ustala według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 ustawy, która wynosi:

- 1) 20% ceny ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym za nieruchomości gruntowe przeznaczone:
 - a) pod budownictwo mieszkaniowe, na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych,
 - b) na niezarobkową działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną;
 - c) na cel prowadzenia działalności pożytku publicznego dla organizacji pożytku publicznego,
- 2) 25% ceny nieruchomości gruntowej ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym w innych przypadkach.

2. W uzasadnionych przypadkach pierwsza opłata oraz opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mogą być obniżone do 80% w wypadkach, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 1-6, 8 i 9 ustawy.

3. Ustalona, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5, opłata z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków.

4. Stawkę procentową opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy podwyższa się do 4 % ceny.

Obciążanie nieruchomości

§ 16. Brak treści

1. Zarząd Powiatu może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowej lub służebności przesyłu, za wynagrodzeniem.

2. Obciążenie nieruchomości służebnością gruntową lub służebnością przesyłu następuje:

1) na wniosek właściciela bądź użytkownika wieczystego:

- a) jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych,
- b) jeżeli jest to niezbędne celem zapewnienia dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej;

2) z urzędu – jeżeli potrzeba ustanowienia służebności gruntowej jest następstwem zbycia nieruchomości; służebność tę ustanawia się przy zbyciu nieruchomości.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, nie może być niższe niż określone przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

4. Umowa o ustanowienie służebności gruntowej lub służebności przesyłu każdorazowo zawierana będzie w formie aktu notarialnego, w którym określa się także przebieg służebności oraz czas, na jaki zostanie ustanowiona.

5. Wynagrodzenie oraz koszty ustanowienia służebności, o których mowa w ust. 1 (sporządzenia wyceny, umowy w formie aktu notarialnego, wpisu praw nabytych do księgi wieczystej) uiszcza jednorazowo właściciel bądź użytkownik wieczysty nieruchomości władnącej.

6. Obciążenie nieruchomości służebnością gruntową lub służebnością przesyłu nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 17. Obciążanie nieruchomości inną formą ograniczonych praw rzeczowych wymaga zgody rady.

Wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości

§ 18. Brak treści

1. Oddanie nieruchomości lub jej części w dzierżawę lub najem może wystąpić wyłącznie wówczas, gdy nie jest ona niezbędna do realizacji zadań powiatu i nie została przeznaczona do zbycia.

2. Zarząd może wydzierżawiać i wynajmować nieruchomości lub ich części na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat w drodze przetargu, decydując o jego formie zgodnie z ustawą.

3. Cenę wywoławczą czynszu dzierżawy lub najmu określa zarząd jako nie niższą niż określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Umowę dzierżawy lub najmu nieruchomości lub jej części zawiera się w formie pisemnej.

5. Umowa, o której mowa w ust. 4 winna zawierać, w szczególności:

- 1) określenie czasookresu wydzierżawienia lub wynajęcia,
- 2) określenie wysokości, formy i terminu płatności czynszu i jego waloryzacji,
- 3) zastrzeżenie, iż dzierżawca lub najemca mogą wprowadzić ulepszenia i zmiany w przedmiocie umowy tylko za zgodą zarządu,
- 4) zastrzeżenie, iż dzierżawca lub najemca nie mogą bez pisemnej zgody zarządu podnajmować przedmiotu umowy ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej,
- 5) ustalenie warunków rozwiązania umowy.

6. Z czynności wydania i odbioru wydzierżawianej lub wynajmowanej nieruchomości lub jej części spisuje się protokół określający stan przedmiotu dzierżawy lub najmu.

7. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się również odpowiednio do wydzierżawiania lub wynajmowania lokali użytkowych lub ich części, niestanowiących odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

§ 19. Brak treści

1. Zapisów §18 nie stosuje się do wynajmowania lokali mieszkalnych, za wyjątkiem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

2. Zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu powiatu określa odrębna uchwała.

§ 20. Zgody rady wymaga wydzierżawienie nieruchomości lub jej części pod zabudowę.

§ 21. Wyraża się zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego w przypadkach określonych w ustawie oraz przy wynajmowaniu lokali użytkowych dla własnych jednostek organizacyjnych.

§ 22. Możliwa jest zmiana umowy dzierżawy lub umowy najmu w zakresie dotyczącym strony (dzierżawcy lub najemcy) wyłącznie w przypadku, gdy podczas jej trwania, dotychczasowy dzierżawca lub najemca zawrze umowę spółki cywilnej ze współmałżonkiem lub pełnoletnim dzieckiem lub rodzicem lub powinowatym

pierwszego stopnia w celu prowadzenia dalszej działalności gospodarczej na przedmiocie umowy.

Przepisy końcowe

§ 23. Zapisy określone w §18 ÷ §22 obowiązują powiatowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, a czynności z nich wynikające mogą być wykonywane przez te jednostki za zgodą zarządu wyrażoną w formie uchwały.