

**UCHWAŁA NR X/60/2015
RADY POWIATU JELENIOGÓRSKIEGO**

z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Jeleniogórskiego

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. 2015 r. poz. 1445) oraz art. 13 ust. 2a, art. 14 ust. 5, art. 22 ust. 2, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania mieniem Powiatu Jeleniogórskiego w zakresie:

- nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz
- wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania po umowie dzierżawy i najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekróć w uchwale mowa o:

- 1) ustawie o gospodarce nieruchomościami – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.),
- 2) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Jeleniogórski,
- 3) Radzie Powiatu - należy przez to rozumieć Radę Powiatu Jeleniogórskiego,
- 4) Zarządzie Powiatu - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Jeleniogórskiego,
- 5) powiatowym zasobie nieruchomości, należy rozumieć przez to zasób nieruchomości powiatu jeleniogórskiego w rozumieniu art. 25a ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 6) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości, należy rozumieć przez to dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości, przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 7) jednostce organizacyjnej, należy rozumieć przez to jednostkę organizacyjną Powiatu Jeleniogórskiego.

**DZIAŁ II.
Zasady nabywania, zbywania, obciążania i zamiany nieruchomości stanowiących mienie Powiatu
Jeleniogórskiego**

**Rozdział 1.
Nabywanie nieruchomości**

§ 3. 1. Nabywania nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Powiatu.

2. Nieruchomości nabywane są na cele związane z:

- 1) realizacją zadań własnych Powiatu;
- 2) realizacją zadań z zakresu administracji rządowej;
- 3) powiększaniem powiatowego zasobu nieruchomości.

§ 4. Nabycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w drodze umowy kupna – sprzedaży, zamiany, darowizny, przyjęcia spadku lub zapisu.

§ 5. Nabycie nieruchomości gruntowej winno następować w drodze bezprzetargowej, za cenę nie wyższą niż wartość nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6. Nabycie nieruchomości może nastąpić w przypadku, gdy na ten cel zabezpieczone są środki finansowe w budżecie Powiatu.

Rozdział 2.

Zbywanie i obciążanie nieruchomości

§ 7. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być zbywane lub obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie są niezbędne dla realizacji zadań własnych Powiatu bądź innych zadań publicznych.

§ 8. 1. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych 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.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, w przypadku gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz dzierżawcy, jeżeli umowa została zawarta na okres co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

§ 9. Zarząd Powiatu może na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego dokonać:

- 1) sprzedaży nieruchomości za cenę niższą niż jej wartość rynkowa lub oddać tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
- 2) nieodpłatnego obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 3) zamiany nieruchomości bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

§ 10. 1. W przypadku sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowych stanowiących własność Powiatu oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, od ceny nieruchomości ustalonej w wysokości nie niższej niż jej wartość, Zarząd Powiatu może udzielić bonifikaty nie wyższej niż 40%, jeżeli nieruchomość zbywana jest:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub na rzecz Skarbu Państwa,
- 3) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 4) kościołom i związkom wyznaniowym mającym uregulowane stosunki z państwem na cele działalności sakralnej.

§ 11. 1. Zarząd Powiatu może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe:

- 1) użytkowanie - na czas określony,
 - 2) służebność gruntową,
 - 3) służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r., poz. 121 ze zm.).
2. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić tylko na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.
3. Opłata za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomościach podlega aktualizacji w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

§ 12. 1. Zarząd Powiatu może dokonać darowizny na cele publiczne, a także dokonywać darowizny na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

2. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel, na który nieruchomość jest darowana Zarząd Powiatu może odstąpić od odwołania darowizny, jeżeli na tej nieruchomości zostanie zrealizowany inny cel publiczny niż określony w umowie darowizny.

§ 13. 1. Lokale mieszkalne, stanowiące własność Powiatu, przeznaczone do sprzedaży, określa Zarząd Powiatu w drodze uchwały.

2. Wolne lokale mieszkalne zbywane są przez Zarząd Powiatu na warunkach i za cenę ustaloną w drodze przetargu.

3. Sprzedaży określonej w niniejszym paragrafie podlegają lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Rozdział 3.

Zamiana i użyczenie nieruchomości

§ 14. Zarząd Powiatu może na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego dokonać zamiany nieruchomości bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

§ 15. 1. Zarząd Powiatu może użyczać nieruchomości wchodzące w skład zasobu, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także zawierać kolejne umowy po umowie zawartej na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata.

2. Przy oddawaniu nieruchomości w użyczenie na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony Zarząd może odstąpić od obowiązku przetargowego zawarcia tych umów w następujących przypadkach:

- 1) zawierania umów ze Skarbem Państwa, jednostką samorządu terytorialnego, powiatową osobą prawną,
- 2) zawierania kolejnych umów z dotychczasowymi użytkownikami, na ich wniosek, o ile poprzednie umowy zawarte były przez Zarząd w trybie przetargu,
- 3) zawierania umów z organizacjami pożytku publicznego.

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Zasady zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych

§ 16. Oddanie nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych w dzierżawę i najem może nastąpić wyłącznie wówczas, gdy nie jest ona niezbędna do realizacji zadań Powiatu i nie została przeznaczona do zbycia.

§ 17. 1. Wysokość stawek czynszu dla umów dzierżawy lub najmu nieruchomości lub ich części stanowiących własność Powiatu ustala się w wysokości nie niższej niż na poziomie stawek czynszu za nieruchomości tego rodzaju obowiązujące w danej gminie lub gminach sąsiednich.

2. W przypadku ustalenia stawki czynszu najmu lub dzierżawy w drodze przetargu, stawka określona w ust. 1 jest stawką wywoławczą.

§ 18. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony Zarząd może odstąpić od obowiązku przetargowego zawarcia tych umów w następujących przypadkach:

- 1) zawierania kolejnych umów z dotychczasowymi użytkownikami, dzierżawcami lub najemcami, na ich wniosek, o ile poprzednie umowy zawarte były przez Zarząd w trybie przetargu,
- 2) zawarcia umowy ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym w wypadku śmierci, przejścia na emeryturę lub rentę dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy, o ile osoba ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony stosunku prawnego oraz będzie kontynuowała działalność prowadzoną dotychczas w nieruchomości,
- 3) zawierania umów z organizacjami pożytku publicznego.

DZIAŁ IV.

Postanowienia końcowe

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXX/186/05 Rady Powiatu Jeleniogórskiego z dnia 31 maja 2005 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata.

§ 20. Traci moc uchwała Nr XXXIX/253/2002 Rady Powiatu Jeleniogórskiego z dnia 5 marca 2002 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących powiatowy zasób nieruchomości.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Jeleniogórskiego.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Jerzy Pokój

Uzasadnienie

Stosownie do art. 12 pkt 8 lit a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. 2013 r. poz. 595 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu dotyczących zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Oznacza to, że w przypadku gdy zostanie podjęta taka uchwała, to zarząd powiatu nie musi posiadać zgody rady powiatu w tym przedmiocie, bowiem art. 25 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015 r. poz. 782 ze zm.) stanowi, że powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Rada Powiatu Jeleniogórskiego w uchwale z dnia 31 maja 2005 r. Nr XXX/186/05 określiła zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata. Niemniej jednak zachodzi konieczność aktualizacji jej zapisów i dostosowania do obecnej struktury powiatowego zasobu nieruchomości. Wobec takiego stanu rzeczy zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.