

UCHWAŁA NR XIII/110/2007

Rady Powiatu Nowodworskiego

z dnia 28 grudnia 2007 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierzawiania lub wynajmowania na okres dłuŹszy niŹ trzy lata.

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) w związku z art. 11, art. 13, art. 14; art. 37 ust. 3, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 i 3, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 i 3, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1, art. 84 ust. 3 i 4 oraz art. 86 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn.zm.).

Mając na względzie właściwą i prawidłową gospodarkę nieruchomościami, w celu uregulowania zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Nowodworskiego uchwala się co następuje:

§ 1

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Nowodworski,
- 2) zarządzie- należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Nowodworskiego,
- 3) radzie – należy przez to rozumieć Radę Powiatu Nowodworskiego,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późn. zm.,
- 5) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości zabudowane lub niezabudowane, a także ich części stanowiące własność lub współwłasność Powiatu Nowodworskiego lub w odniesieniu do których Powiat Nowodworski jest użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym,
- 6) nabyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć zakup lub darowiznę na rzecz powiatu prawa własności lub udziału w tym prawie, ustanowienie lub zakup prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego na rzecz powiatu oraz zamianę nieruchomości pomiędzy powiatem a Skarbem Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, osobami prawnymi lub osobami fizycznymi,
- 7) zbywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć sprzedaŹ prawa własności nieruchomości lub udziału w tym prawie, oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, sprzedaŹ prawa użytkowania wieczystego lub udziału w tym prawie,

darowiznę nieruchomości oraz zamianę nieruchomości pomiędzy powiatem a Skarbem Państwa, jednostkami samorządowymi, osobami prawnymi lub osobami fizycznymi,

- 8) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 9) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 10) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć samorządową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- 11) jednostce samorządu terytorialnego – należy przez to rozumieć gminę, powiat lub województwo,
- 12) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele publiczne wymienione w art. 6 pkt 1- 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.),
- 13) łączność publiczną – należy przez to rozumieć infrastrukturę telekomunikacyjną służącą zapewnieniu publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych w rozumieniu przepisów prawa telekomunikacyjnego.

I Zasady ogólne gospodarowania nieruchomościami

§ 2

1. Niniejsza uchwała określa zasady i kryteria gospodarowania nieruchomościami w szczególności nabywanie, zbywanie, obciążanie, zamianę, a także wydzierżawianie, najem nieruchomości oraz lokali na okres dłuższy niż 3 lata stanowiących własność powiatu.
2. Gospodarowanie nieruchomościami odbywa się w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 3

1. Zgody rady, wyrażonej odrębną uchwałą, wymaga:
 - 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
 - 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego,
 - 3) sprzedaż nieruchomości,
 - 4) oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
 - 5) obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,

- 6) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność oraz zamiana praw użytkowania wieczystego,
 - 7) w innych przypadkach, w których przepis szczególny zastrzega czynności do kompetencji rady.
2. Pozostałe czynności związane z gospodarką nieruchomościami należą do kompetencji zarządu.

§ 4

Kompetencje zarządu w zakresie gospodarowania nieruchomościami obejmują w szczególności:

1. dokonywanie wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym oraz podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego,
2. przeprowadzanie postępowania przetargowego przewidzianego przepisami prawa,
3. przeprowadzanie postępowania przewidzianego przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowym,
4. zawieranie umów cywilno-prawnych oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydanie decyzji administracyjnych,
5. podejmowanie uchwał w sprawie czasowego wejścia na grunt,
6. ustalanie stawek za czasowe wejście na grunt,
7. ustalanie stawek z tyt. obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

II. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

§ 5

1. Nieruchomości gruntowe z zasobu powiatowego mogą być oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym.
2. Zawierając umowy użytkowania wieczystego zarząd określa sposób zagospodarowania nieruchomości oraz termin rozpoczęcia i zakończenia remontu lub rozbiórki.
3. W przypadku nie dotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową zarząd może rozwiązać umowę użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu.

§ 6

Cenę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50 %. Zarząd może za zgodą rady podwyższyć lub obniżyć bonifikatę.

§ 7

1. Stawkę procentową pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi:

- 1) 15 % ceny nieruchomości ustalonej w przetargu lub trybie bezprzetargowym za nieruchomości przeznaczone:
 - pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych,
 - na działalność charytatywną oraz na nie zarobkową działalność opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową, badawczo-rozwojową i sportowo-turystyczną,
 - pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach i domów zakonnych.
- 2) 25 % ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym w pozostałych przypadkach.
2. Pierwsza opłata oraz opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniżone są o 50 %. Zarząd może za zgodą rady podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.
3. Wysokość pozostałych opłat rocznych określa ustawa.

III. Zamiana nieruchomości lub lokali

§ 8

1. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem powiatu.
2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:
 - 1) zamierzenia inwestycyjne,
 - 2) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
 - 3) realizacji innych celów publicznych.
3. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
4. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamiennych nieruchomości lub lokali według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

IV. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 9

1. Nieruchomości stanowiące własność powiatu mogą być przez zarząd przekazywane powiatowym samorządowym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością .
2. Trwały zarząd, o którym mowa w ust 1, może być ustanowiony na czas oznaczony lub na czas nie oznaczony.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, warunki i zasady korzystania z nieruchomości ustala zarząd w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu lub umowie najmu, dzierżawy lub użyczenia.

V. Pozostałe formy gospodarowania nieruchomościami

§ 10

1. Zarząd może na okres nie dłuższy niż 5 lat przekazywać nieruchomości powiatu w najem, dzierżawę lub użyczenie na cele określone w umowie.
2. Warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa, którą w imieniu powiatu zawiera zarząd. W umowach zarząd w szczególności uwzględni aktualizację opłat.

§ 11

1. Użytkowników, najemców i dzierżawców wyłania się w drodze przetargu.
2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości i lokali przekazywanych:
 - 1) na cele publiczne,
 - 2) na potrzeby powiatowych jednostek organizacyjnych lub powiatowych osób prawnych,
 - 3) na których nie wyłoniono strony umowy w kolejnych 2 przetargach,
 - 4) lokali objętych przepisami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych,

§ 12

Zarząd określa skład osobowy komisji, która przeprowadza przetarg zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 13

1. W przypadku nie wyłonienia strony umowy w 2 przetargu nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a nieruchomość może być zbyta w drodze rokowań za cenę ustaloną w tych rokowaniach.
2. Rokowania przeprowadza zarząd.

§ 14

1. Udziela się zgody zarządowi na sprzedaż lokali mieszkalnych i nieruchomości w trybie przetargowym z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy.
2. Udziela się zgody zarządowi na sprzedaż lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym.
3. Przyznaje się pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych ich najemcom nie spełniającym warunków o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy jeżeli umowa najmu na czas określony została zawarta na okres co najmniej 3 lata lub trwała faktycznie nie krócej niż rok.
4. Udziela się zarządowi zgody na rozkładanie ceny nieruchomości, lokali mieszkalnych i użytkowych na raty nie dłużej niż na 10 lat, stosowanie umownych stawek oprocentowania drugiej i pozostałych rat ceny nieruchomości lub lokalu, sprzedawanych w drodze bez przetargowej, z tym, że stawka oprocentowania nie może być niższa niż stopa redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

§ 15

1. Zwrot przedmiotu umowy najmu i dzierżawy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej zarząd wyraził pisemną zgodę. Rozliczenie następuje poprzez zapłatę sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili zwrotu, z zastrzeżeniem ust 2 i 3.
2. Nakłady poczynione bez zgody zarządu nie podlegają rozliczeniu i winny być odłączone od przedmiotu umowy, o ile będzie to możliwe, a przedmiot umowy przywrócony do stanu poprzedniego.
3. Nakłady obciążające powiat, a dokonane przez najemcę lub dzierżawcę winny być rozliczone niezwłocznie po ich dokonaniu i komisijnym odbiorze z udziałem stron umowy, lecz nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty przedłożenia prawidłowo sporządzonego rozliczenia.

§ 16

Zarząd ma obowiązek zastrzec w zawieranych umowach możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:

- 1) gdy nieruchomość wykorzystywana jest przez drugą stronę w sposób niezgodny z przeznaczeniem określonym w umowie,
- 2) przeznaczenie nieruchomości(lub jej części) do korzystania osobom trzecim bez zgody zarządu,
- 3) gdy najemca lub dzierżawca zalega z zapłatą czynszu najmu lub dzierżawy za okres co najmniej 2 miesięcy,

VI. Postanowienia końcowe

§ 17

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale zastosowanie mają obowiązujące w tej mierze przepisy prawne,

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się zarządowi .

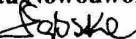
§ 19

Traci moc uchwała Nr XIX/150/2004 Rady Powiatu Nowodworskiego z dnia 18 listopada 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Powiatu Nowodworskiego.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego

**Przewodniczący Rady
Powiatu Nowodworskiego**


Ewa Dąbska