

Uchwała nr XXVIII/256/2009
Rady Powiatu w Nowym Dworze Gdańskim
z dnia 30 października 2009 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit.a. i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (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, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 i 4, 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.), uchwala się:

§1

I. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Nowodworski,
- 2) zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Nowym Dworze Gdańskim,
- 3) radzie – należy przez to rozumieć Radę Powiatu w Nowym Dworze Gdańskim,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn.zm.),
- 5) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie, zrzekanie się, oddanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, oddawanie w trwałe zarząd, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wydzierżawianie lub najem, wnoszenie do spółek prawa handlowego w postaci aportu oraz wnoszenia nieruchomości jako majątek fundacji tworzonych przez Powiat, albo, do których Powiat przystąpił ,
- 6) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć powiatowy zasób nieruchomości, o jakim mowa w art. 25 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.),
- 7) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności,
- 8) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych na podstawie, których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste,
- 9) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć samorządową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- 10) jednostce samorządu terytorialnego – należy przez to rozumieć gminę, powiat lub

województwo,

- 11) powiatowej samorządowej osobie prawnej – należy przez to rozumieć osoby prawne powoływane lub tworzone przez Radę Powiatu,
- 12) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele publiczne wymienione w art. 6 pkt. 1-10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U. z 2004 r.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, wynajmowanie nieruchomości oraz lokali stanowiących własność powiatu, na okres dłuższy niż 3 lata.
2. Gospodarowanie nieruchomościami odbywa się w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§3

1. Zgody rady, wyrażonej odrębną uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 2, wymaga:
 - 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne,
 - 2) przekazanie nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego,
 - 3) sprzedaż nieruchomości,
 - 4) oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
 - 5) oddanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - 6) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność oraz zamiana prawa użytkowania wieczystego,
 - 7) wniesienie nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jako wkład niepieniężny (aport) do spółki prawa handlowego utworzonych przez powiat lub do których powiat przystąpił,
 - 8) przekazanie nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jako majątek tworzonych przez powiat lub z jego udziałem fundacji,
 - 9) w innych przypadkach, w których przepis szczególnie zastrzega czynności do kompetencji rady.
2. Postanowień ust. 1 pkt 4 i 5 nie stosuje się do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub obciążonych na rzecz powiatowych samorządowych osób prawnych. W tym przypadku podjęcie stosownej uchwały należy do zarządu.
3. Postanowień ust. 1 pkt. 5 nie stosuje się, jeżeli obciążenie nieruchomości następuje w celu budowy i utrzymania urządzeń przesyłowych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla potrzeb realizacji innych celów publicznych. W tym przypadku podjęcie stosownej uchwały należy do zarządu.
4. Pozostałe czynności związane z gospodarką nieruchomościami,

w tym nabywanie nieruchomości oraz przyjęcie darowizny nieruchomości 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 przeznaczonej do obrotu cywilno-prawnego,
- 2) przeprowadzenie postępowania przetargowego przewidzianego przepisami prawa,
- 3) przeprowadzenie 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) ustalenie stawek za czasowe wejście na grunt,
- 7) ustalenie stawek z tyt. obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 8) rozkładanie ceny sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej na raty nie dłuższe niż 10 lat, stosowanie umownych stawek oprocentowania drugiej i pozostałych rat ceny nieruchomości, z tym, że stawka oprocentowania nie może być niższa niż stopa redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

II. Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 5

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 trwa faktycznie nie krócej niż rok.
4. Udziela się zarządowi zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży zbywanego lokalu mieszkalnego w wysokości stosowanej przez gminy na terenie, której znajduje się lokal.
5. Udziela się zarządowi zgody na rozkładanie ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych na raty nie dłużej niż 10 lat, stosowanie umownych stawek oprocentowania drugiej i pozostałych rat ceny lokali, sprzedawanych w drodze bezprzetargowej, z tym stawka oprocentowania nie może być niższa niż stopa redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

§ 6

1. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub wykorzystania na cele inne niż mieszkalne przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia lokalu, bonifikata podlega zwrotowi na rzecz powiatu w wysokości równej udzielonej bonifikacie, zwaloryzowanej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresie pomiędzy nabyciem lokalu, a terminem wymagalności zwrotu bonifikaty.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
 - 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 3, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystaną na cele mieszkaniowe,
 - 2) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.
3. Przepisu ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która złożyła lub wykorzystwała lokal mieszkalny na cele inne niż mieszkalne, przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwszego nabycia.
4. Zwrot bonifikaty następuje na żądanie zarządu.

III. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

§ 7

1. Nieruchomości gruntowe z zasobu powiatowego mogą być oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym.
2. Zawierając umowy użytkowania wieczystego zarząd może określić sposób zagospodarowania nieruchomości oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia robót w tym 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.

§ 8

1. Stawka procentowa pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi:
 - 1) 15 % ceny nieruchomości ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste:
 - na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
 - 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 organizacją pożytku publicznego,
 - kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,

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 wpisane do rejestru zabytków obniżone są o 50 %. Zarząd może za zgodą rady podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

3. Wysokość pozostałych opłat rocznych określa ustawa.

IV. Zamiana nieruchomości lub lokali

§ 9

1. Zamiana nieruchomości lub lokali dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem powiatu.

2. Zamianę dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne,
- 2) obowiązki wynikające z przepisów szczegółowych,
- 3) realizacja innych celów publicznych.

3. Zamiana nieruchomości lub lokalu dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

4. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamiennych nieruchomości lub lokalu według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokalu może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

V. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 10

1. Nieruchomości stanowiące własność powiatu mogą być przez zarząd przekazywane powiatowym samorządowym jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością.

2. Trwały zarząd, o którym mowa w ust. 1 może być ustanowiony na czas oznaczony lub czas nieoznaczony.

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.

VI. Pozostałe formy gospodarowania nieruchomościami

§ 11

1. Zarząd może na okres nie dłuższy niż 10 lat przekazywać nieruchomości powiatu w najem, dzierżawę lub użyczenie na cele określone w umowie.

2. Zarząd może w drodze aneksu do umowy, o której mowa w ust. 1 przedłużyć ją na dalszy okres nie przekraczający kolejnych 10 lat, jeżeli jest to społecznie i gospodarczo uzasadnione.

3. Warunki korzystania z nieruchomości oraz opłaty z tego tytułu określa umowa, którą w imieniu powiatu zawiera zarząd.

W umowach zarząd w szczególności uwzględnia aktualizację opłat.

§ 12

1. Użyczających, najemców i dzierżawców, przy zawieraniu umów odpowiednio użyczenia, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata wyłącza się w drodze przetargu, chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej. Rada może wyrazić zgodę na podstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

§ 13

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

§ 14

1. W przypadku nie wykonania strony umowy w drugim 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.

§ 15

1. Zwrot przedmiotu umowy użyczenia, 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, o ile umowa nie stanowi inaczej. Rozliczenie następuje przez 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, a o ile będzie możliwe, a przedmiot umowy przywrócony do stanu poprzedniego.

3. Nakłady obciążające powiat, a dokonane przez najem, lub dzierżawcę winny być rozliczone niezwłocznie po ich dokonaniu i komisyjnym 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 terminu wypowiedzenia w przypadku:

- 1) gdy nieruchomość wykorzystywana jest przez drugą stronę w sposób niezgodny z przeznaczeniem określonym w umowie,
- 2) przeznaczenia 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.

VII. Postanowienia końcowe

§ 17

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej uchwale, zastosowanie mają obowiązujące w tej mierze przepisy prawne.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 19

Traci moc uchwała Nr XIX/149/2004 Rady Powiatu Nowodworskiego z dnia 18 listopada 2004 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu nowodworskiego oraz zasad polityki czynszowej oraz uchwała Nr XIX/150/04 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 w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr Ewa Dabska