

**UCHWAŁA NR XXVII/188/2013
RADY POWIATU W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM**

z dnia 18 marca 2013 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 (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, 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 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), uchwała się:

§ 1.

1. 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 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- 5) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie, zrzekanie się, oddanie w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, oddawanie w trwały 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 jakich mowa w art. 25 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 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 lub 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 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) zamiana nieruchomości, zamiana prawa użytkowania wieczystego na własność oraz zamiana prawa użytkowania wieczystego,
 - 6) wniesienie nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jako wkład niepieniężny (aport) do spółki prawa handlowego utworzonych przez powiat lub do których powiat przystąpił,
 - 7) przekazanie nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jako majątek tworzonych przez powiat lub z jego udziałem fundacji,
 - 8) w innych przypadkach, w których przepis szczególnie zastrzega czynności do kompetencji rady.
2. Postanowień ust. 1 pkt 4 nie stosuje się do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz powiatowych samorządowych osób prawnych. W tym przypadku podjęcie stosownej uchwały należy do zarządu.

§ 4.

1. 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) przeprowadzenie postępowania przewidzianego przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości w trybie bezprzetargowych,
 - 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 tytułu 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. Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność powiatu.

§ 5.

1. Upoważnia się zarząd do obciążania nieruchomości stanowiących własność powiatu służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorców, którzy zamierzają wybudować lub których własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należące do części składowych nieruchomości.
2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do gruntów stanowiących własność powiatu:
 - 1) znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115, ze zmianami),
 - 2) oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - 3) należących do wspólnot mieszkaniowych.
3. Ustanawiana służebność przesyłu winna:
 - 1) zapewnić prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości obciążonej oraz nieruchomości sąsiednich, a w szczególności ich prawidłowe zagospodarowanie,
 - 2) w najmniejszym stopniu utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej poprzez wykorzystanie istniejącego na nieruchomości układu komunikacyjnego oraz poprzez jej ustanowienie wzdłuż granic nieruchomości,
 - 3) zapewnić możliwość realizacji i eksploatacji urządzeń określonych w ust. 1 pkt. 1 niniejszej uchwały.
4. Obciążanie służebnością przesyłu nieruchomości stanowiących własność powiatu – na wniosek przedsiębiorców, o których mowa w § 5 następuje za wynagrodzeniem.
5. Wysokość wynagrodzenia należnego powiatowi z tytułu obciążenia nieruchomości służebnościami przesyłu określi zarząd zgodnie z wartością określoną w operacie szacunkowym z wyceny służebności przesyłu.
6. Ustalone wynagrodzenie w ust. 5, płatne jest jednorazowo przed zawarciem umowy notarialnej.
7. Koszty związane z ustanawianiem służebności, w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny wartości służebności przesyłu, zawarcia aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej, ponoszą przedsiębiorcy.
8. Obciążanie nieruchomości służebnościami przesyłu następuje nieodpłatnie jeżeli:
 - 1) ustanawiane są służebności wzajemne,
 - 2) następuje na rzecz powiatowych jednostek organizacyjnych,
 - 3) następuje na rzecz Skarbu Państwa,
 - 4) następuje na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego.

III. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

§ 6.

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 spełniających warunków, o których mowa w art.34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), 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 gminę na terenie, której znajduje się lokal.
5. Udziela się zarządowi zgody na rozkładanie ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych na raty nie dłuższej niż 10 lat, stosowanie umownych stawek oprocentowania drugiej i pozostałych rat ceny lokali sprzedawanych w drodze bezprzetargowej, z tym że stawka oprocentowania nie może być niższa niż stopa redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

§ 7.

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.

IV. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

§ 8.

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.

§ 9.

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:
 - a) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
 - b) 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 z organizacjom pożytku publicznego,
 - c) 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.

V. Zamiana nieruchomości lub lokali.

§ 10.

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

VI. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd.

§ 11.

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 drodze decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu lub umowie najmu, dzierżawy lub użyczenia.

VII. Pozostałe formy gospodarowania nieruchomościami.

§ 12.

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.

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

§ 16.

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 dzierżawę 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.

§ 17.

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.

VIII. Postanowienia końcowe.

§ 18.

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

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Nowym Dworze Gdańskim.

§ 20.

Traci moc 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 oraz uchwała Nr XXXIII/298/2010 Rady Powiatu w Nowym Dworze Gdańskim w sprawie zmiany uchwały 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.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady Powiatu
w Nowym Dworze Gdańskim

Zbigniew Ptak

UZASADNIENIE

Dotychczas obowiązujące uchwały 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 oraz uchwała Nr XXXIII/298/2010 Rady Powiatu w Nowym Dworze Gdańskim w sprawie zmiany uchwały 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 na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata nie regulowały m. in. zasad obciążania nieruchomości, które stanowią własność powiatu.

Zasadnym więc jest podjęcie nowej uchwały, która będzie dostosowana do aktualnych przepisów, co w konsekwencji zapewni racjonalne gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Nowodworskiego.