

Uchwała Nr XXXVII/...../10

Rady Powiatu w Olecku

z dnia 24 czerwca 2010 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości stanowiących własność powiatu oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

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 (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1592 z późn. zm.) w związku z art.12, 13 ust. 1 – 2a , art. 14 ust. 3 -5, art. 15, art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust. 6, art. 67 ust. 1 i 2, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 2 i 4, art. 72 ust.2, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603 z późn. zm.) Rada Powiatu uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości przez Powiat oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, a także zasady korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Powiatu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:


- 1) Powiecie- rozumie się przez to Powiat Olecki,
- 2) Zarządzie Powiatu- rozumie się przez to Zarząd Powiatu w Olecku,
- 3) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn .zm.),
- 4) jednostce organizacyjnej – rozumie się przez to powiatową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.

Rozdział II

Zasady nabywania nieruchomości przez Powiat .

§ 3 Zarząd Powiatu nabywa nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale, oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) Strategii Rozwoju Powiatu,
- 4) Planu Rozwoju Lokalnego,


RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczer
BL-S-10

- 5) innych przyjętych przez Powiat strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do powiatowego zasobu nieruchomości,
- 6) opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 4.1. Zarząd Powiatu może nabywać do powiatowego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Powiatu lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Powiatu nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu do kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

3. Udział w przetargu bądź w rokowaniach może być podjęty, jeżeli planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie powiatu.

§ 5. Jeżeli nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi ciężarami lub obowiązkami nabywanie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, wymaga uprzedniej zgody Rady.

Rozdział III

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych i lokali.

§ 6.1. Nieruchomości z zasobu powiatowego zbywa się poprzez sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym, a w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów ustawy i postanowień niniejszej uchwały.

2. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości gruntowe:

- 1) 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 przeznaczają się w całości na działalność statutową,
- 2) gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

3. Przepisu ust.2 nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 7. Wolne lokale mieszkalne i użytkowe mogą być przeznaczone do zbycia jedynie w trybie przetargowym.

§ 8. Nie podlegają sprzedaży lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

§ 9. W przypadku zbywania nieruchomości lub lokali w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej, chyba że zastosowano bonifikatę określoną w ustawie lub w niniejszej uchwale.

§ 10. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub lokali w trybie przetargowym :

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości lub lokalu ,
- 2) jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem ~~negatywnym~~ nieruchomości lub lokale

ADKCA PRAWNY
Bogusław Nieszczęśliwy
BL-S-180

wystawia się do drugiego przetargu ustalając cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 70% wartości nieruchomości lub lokalu,

3) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości lub lokalu ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości.

Rozdział IV

Bonifikaty i ulgi z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu.

§ 11.1 W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym Zarząd Powiatu może udzielić bonifikaty od ustalonej zgodnie przepisami ustawy ceny nieruchomości ,w przypadkach wskazanych w ustawie , z zastrzeżeniem ust.2.

2.Udzielenie bonifikaty , o której mowa w ust.1 może nastąpić jedynie w przypadku uzyskania uprzedniej zgody Rady Powiatu.

§ 12.1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać na wniosek nabywcy rozłożona na raty , na czas nie dłuższy niż 10 lat. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie każdego roku w terminie ustalonym w umowie, począwszy od roku następującego po roku, w którym zawarto umowę.

2. Niespłacona część ceny nieruchomości sprzedanej w drodze bezprzetargowej , która została rozłożona na raty podlega oprocentowaniu w wysokości:

1) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego – 0,2 stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP, nie mniej jednak niż 6 % w stosunku rocznym,

2) przy sprzedaży działek pod budownictwo mieszkaniowe znajdujących się w dotychczasowym użytkowaniu wieczystym- w wysokości 0,4 stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP, jednak nie mniej niż 10% w stosunku rocznym,

3) przy sprzedaży pozostałych nieruchomości - w wysokości 0,5 stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP, nie mniej jednak niż 14% w stosunku rocznym.

3. Roszczenia Powiatu z tytułu niespłaconej , rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

4. W razie zbycia przez nabywcę nieruchomości, o której mowa w ust.1, raty stają się natychmiast wymagalne.

Rozdział V

Zamiana nieruchomości i lokali.

§ 13 Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Powiatu.

§ 14.1. Nieruchomości lub lokale stanowiące własność Powiatu mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości lub lokale stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

2. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub lokali według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

RADA PRAWNY
Bogusław Nieszczereński

BL-S-189

3. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

4. Zasady określone w ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

5. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

6. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Powiatem a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Powiatem a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie przedmiotowych umów zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady.

Rozdział VI

Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Powiatu.

§ 15.1. Poza wyjątkami wskazanymi w ustawie dzierżawców i najemców wyłącza się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust.2

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania, w przypadku dzierżawy i najmu :

- 1) na cele publiczne określone w ustawie,
- 2) Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego,
- 3) samorządowym jednostkom organizacyjnym,
- 4) organizacjom prowadzącym działalność w zakresie pożytku publicznego,
- 5) na rzecz dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy, z zastrzeżeniem ust.3.

3. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:


- 1) złoży pisemny wniosek w czasie trwania dotychczasowej umowy, nie później niż na miesiąc przed wygaśnięciem umowy,
- 2) korzysta z przedmiotu najmu lub dzierżawy w sposób zgodny z postanowieniami umowy,
- 3) wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu i opłat eksploatacyjnych,
- 4) zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi Powiatu,
- 5) jest to uzasadnione poniesionymi nakładami na przedmiot umowy, o ile ich poniesienie przewidywała umowa.

§ 16.1. Umowy dzierżawy i najmu nieruchomości mogą być zawierane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. W zawieranych umowach najmu i dzierżawy powinien być należycie zabezpieczony interes Powiatu poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających najemcę lub dzierżawcę w razie naruszenia postanowień umowy.

3. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu.

4. Wysokość minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy określa Zarząd Powiatu.


RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczereński
BŁ-S-189

Rozdział VII

Zasady obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu.

§ 17.1 Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie cywilnym oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz.1361 z późn. zm.).

2. Obciążanie nieruchomości może w szczególności polegać na:

- 1) ustanowieniu hipoteki,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej,
- 3) oddaniu nieruchomości w użytkowanie.

Rozdział VIII

Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Powiatu.

§ 18. Nieruchomości Powiatu przekazywane są w trwały zarząd na rzecz powiatowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

§ 19.1. Nieruchomości Powiatu pozostające w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy albo ich użyczenia w drodze umowy na rzecz innych podmiotów na okres nie dłuższy niż na czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, według zasad określonych w § 15 ust 1- 3.

2.Umowa, o której mowa w ust.1 zwierzana na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Zarządu Powiatu.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 mają zastosowanie również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 20. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Zarząd Powiatu bonifikaty od opłat rocznych z tytułu zarządu nieruchomościami w wysokości do 95% ustalonej stawki procentowej, jeżeli nieruchomość jest oddana:

- a) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
- b) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych.

Rozdział IX

Inne postanowienia

§ 21. 1. Samorządowe osoby prawne wyposażane są w nieruchomości z powiatowego zasobu nieruchomości, na warunkach ustalonych w akcie założycielskim tej osoby prawnej.

2.Nieruchomości z powiatowego zasobu nieruchomości mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne do spółek z udziałem Powiatu i do spółek z wyłącznym udziałem Powiatu.

Rozdział X

Postanowienia końcowe.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 23. Traci moc uchwała Nr XXII/128/2000 Rady Powiatu Olecko-Gołdapskiego z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad nabywania , zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność powiatu oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. (Dz.Urz.Woj.Warm-Maz. z 2000 r. Nr 29, poz. 455).

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.


RADCA PRAWNY
Bogusław Nieszczertewski
BŁ-S-189

Uzasadnienie

W związku z licznymi zmianami ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowano projekt uchwały w sprawie określania zasad nabywania, zbywania obciążania nieruchomości stanowiących własność powiatu oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

W uchwale wprowadzono zmiany wynikające z Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o samorządzie powiatowym. W przypadku podjęcia powyższej Uchwały traci moc Uchwała Nr XXII/128/2000 Rady Powiatu Olecko-Gołdapskiego z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność powiatu oraz ich wydzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż 3 lata /Dz. Urz. Woj. War-Maz z 2000 r. Nr 29, poz. 455/.

STAROSTA

dr inż. Stanisław Lucjan Remońowski

Sporządził:
T. Ulikowski

