

**Uchwała Nr XXXIII/338/2002
Rady Powiatu Jarosławskiego
z dnia 8 października 2002 r.**

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. „a”, art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.), w związku z art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 14, art. 25 b, art. 37 ust. 3, art. 67 ust. 2 i 3, art. 68 ust. 1, 2 i 3, art. 70 ust. 2 i 3, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 3 i 4, art. 76 ust. 1, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 46 poz. 543 z późn. zm.),

Rada Powiatu Jarosławskiego uchwala co następuje :

§ 1


Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład „powiatowego zasobu nieruchomości” oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Jarosławskiego.

§ 3

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

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY POWIATU**

Józef SIECZKA

Zasady nabywania , zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wyzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi powiatowy zasób nieruchomości, zasady nabywania nieruchomości na rzecz Powiatu Jarosławskiego oraz zasady obciążania nieruchomości powiatowych ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. Niniejsze zasady nie dotyczą wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Jarosławskiego.

§ 2

Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1.) Radzie – rozumie się przez to Radę Powiatu Jarosławskiego
- 2.) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Powiatu Jarosławskiego
- 3.) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 4.) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Powiatu Jarosławskiego, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, użytkowanie,
- 5.) nabywaniu lub zbywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć nabycie lub zbycie prawa własności nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania.

§ 3

1. Przy zbywaniu nieruchomości oraz przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem z wyłączeniem przypadków określonych ustawą i niniejszymi zasadami obowiązuje forma przetargu.
2. Wybór formy przetargu o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd .

§ 4

Dokonując wyboru formy prawnej dotyczącej nabycia, zbycia lub przekazania nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem, Zarząd ustala treść umowy mając na uwadze interes Powiatu i powiatowych jednostek organizacyjnych.

§ 5

Zgodę Rady w formie odrębnej uchwały wymagają przypadki :

- 1.) nabywania nieruchomości na rzecz Powiatu Jarosławskiego,
- 2.) zbywania nieruchomości powiatowych,
- 3.) obciążania nieruchomości powiatowych ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 4.) wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Decyzję w sprawach :

- 1). wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład „powiatowego zasobu nieruchomości” na okres do 3 lat ,
 - 2). zbywania lub likwidacji części składowych nieruchomości,
 - 3). ustanawiania na rzecz Powiatu ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach stanowiących własność osób trzecich
- podejmuje Zarząd kierując się obowiązującymi przepisami prawa i ustaleniami zawartymi w niniejszych zasadach.

§ 7

Niniejsze zasady nie naruszają powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania.

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości na rzecz Powiatu Jarosławskiego

§ 8

1. Nabywanie nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości następuje w przypadku wystąpienia potrzeb wynikających z :
 - 1.) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - 2.) rozwoju powiatu,
 - 3.) obowiązku realizacji zadań statutowych Powiatu

- o ile w budżecie Powiatu zabezpieczone zostały na ten cel środki finansowe.
2. Nieruchomości o których mowa w ust. 1 mogą być nabywane w drodze :
 - 1.) umowy kupna – sprzedaży,
 - 2.) zamiany, darowizny, zrzeczenia, nieodpłatnego przejęcia
 - 3.) wywłaszczenia.

§ 9

Przy ustanawianiu na rzecz Powiatu ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości stanowiącej własność osób trzecich należy kierować się zasadą określoną w § 8 ust. 1.

Rozdział III

Zbywanie nieruchomości powiatowych

§ 10

Nieruchomości stanowiące „powiatowy zasób nieruchomości” mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste lub sprzedawane na rzecz osób fizycznych lub prawnych, w przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

§ 11

1. Za zgodą Rady, Zarząd może zastosować tryb bezprzetargowy w przypadkach:
 - 1.) zbywania nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych , jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową,
 - 2.) sprzedaży na rzecz osoby , która jest dzierżawcą nieruchomości na podstawie umowy

zawartej co najmniej na 10 lat i nieruchomości tą zabudowała na podstawie zezwolenia na budowę,

2. ustęp 1 pkt. 1 i 2 nie stosuje się jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

§ 12

Przy sprzedaży nieruchomości oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie w trybie bezprzetargowym, od ceny ustalonej w wysokości nie niższej niż jej cena określona zgodnie z § 14 niniejszych zasad, Zarząd może udzielić na wniosek nabywcy, bonifikatę nie wyższą niż 50 % jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1.) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną – na cele nie związane z działalnością zarobkową,
- 2.) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 3.) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,
- 4.) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 rok,
- 5.) w wyniku uwzględnienia roszczeń o których mowa w art. 209 a ust. 1 i ust. 2 ustawy,
- 6.) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego
- 7.) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z Państwem, na cele działalności sakralnej.

§ 13

1. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość powiększona o koszty związane z jej wyceną, podziałem geodezyjnym.
2. Cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości 50 % jej wartości, powiększonej o koszty opracowania dokumentacji o której mowa w ust. 1.

§ 14

Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.

§ 15

1. Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym ponosi koszty opracowania niezbędnej dokumentacji oraz koszty zawarcia umowy notarialnej.
2. Na poczet opracowania dokumentacji o której mowa w ust. 1 wnioskodawca wpłaca w odpowiedniej wysokości zadek.
3. Zadek nie podlega zwrotowi w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy z winy wnioskodawcy.
4. Obowiązek wpłacenia zadatku, jego wysokość oraz okoliczności związane z jego przepadkiem, wynikać będą z umowy zawartej pomiędzy stronami.

§ 16

1. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się wg stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej w wyniku przetargu lub w trybie bezprzetargowym.
2. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej wynosi :

- 1.) 15 % ceny nieruchomości o których mowa w § 12 pkt 1-2 i pkt 6-7,
- 2.) 25 % ceny nieruchomości w pozostałych przypadkach.
3. W wypadkach o których mowa w § 12 Zarząd może udzielić bonifikaty od opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości w wysokości nie większej niż 50 %.

§ 17

Udzielona przez Zarząd bonifikata o której mowa w § 12 i § 16 ust. 3 przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży, a przy wieczystym użytkowaniu pierwszej opłaty, jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży lub umowy wieczystego użytkowania.

§ 18

Stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste może być podwyższona przez Zarząd na zasadach określonych ustawą.

§ 19

1. Zarząd obowiązany jest żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli osoba, która nabyła nieruchomość na własność na zasadach określonych w § 12 pkt. 1-3 przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbyła nieruchomość lub wykorzystywała ją na inne cele.
2. Zastrzeżenie zwrotu, o którym mowa w ust. 1, Zarząd zobowiązany jest zamieścić w umowie sprzedaży.
3. Obowiązek zwrotu, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy zbycia na rzecz osoby bliskiej.

§ 20

1. Cenę nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym, od której nie została udzielona bonifikata Zarząd, może rozłożyć na raty na czas określony umową, nie dłużej jednak niż 10 lat.
2. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskontowej weksli, stosowanej przez NBP.

§ 21

Przy obciążaniu nieruchomości powiatowych ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich należy kierować się zasadą określoną w § 8 ust. 1.

§ 22

Decyzję w sprawach zbywania lub likwidacji części składowych nieruchomości (rozbiórki budynków i budowli, wycinka drzew) podejmuje Zarząd w formie stosownej uchwały, kierując się interesem Powiatu, powiatowych jednostek organizacyjnych, względami społecznymi i obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział IV

Zbywanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych

§ 23

Zarząd może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych, stosując zasady określone w niniejszym rozdziale.

§ 24.

1. Pierwszeństwo w nabywaniu własności lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, przysługuje najemcom tych lokali.

2. Sprzedaż lokali następuje łącznie z udziałem we własności nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunty oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Przy ustalaniu ceny lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej mają zastosowanie przepisy § 14 i § 15.

§ 25

W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej od ceny nieruchomości udziela się bonifikatę w wysokości 70 %.

§ 26

Przepisy § 19 stosuje się odpowiednio w przypadku gdy przed upływem 5-ciu lat nastąpiło zbycie lub zmiana celu wykorzystania lokalu sprzedanego wg zasad § 24.

§ 27

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze przetargu stosuje się odpowiednio przepisy § 12.

§ 28

Sprzedaż lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przy uwzględnieniu przepisów rozdziału III – „Zbywanie nieruchomości powiatowych”.

Rozdział V

Przekazywanie nieruchomości powiatowych w użytkowanie lub dzierżawę, najem lokali użytkowych.

§29

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustalenie najemcy lokalu użytkowego lub dzierżawcę nieruchomości powiatowej następuje w drodze przetargu.
2. Tryb bezprzetargowy stosuje się, jeżeli:
 - 1.) dzierżawa lub wynajem lokalu użytkowego następuje na cele statutowe powiatowej jednostki organizacyjnej
 - 2.) o dzierżawę lub wynajem występuje jednostka organizacyjna, która prowadzi działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą oświatową, naukową, wychowawczą, sportowo-turystyczną- na cele związane z tą działalnością a działalność ta nie jest działalnością zarobkową.

§ 30

Przy oddawaniu w najem lub dzierżawę nieruchomości powiatowych w trybie bezprzetargowym, wysokość czynszu ustala Zarząd na poziomie wysokości stawek czynszu obowiązujących w gminie na której obszarze położona jest nieruchomość.

§ 31

1. Wysokość stawki czynszu o którym mowa w §30 stanowi cenę wywoławczą w przetargu przy wynajmowaniu lokali użytkowych lub wydzierżawianiu nieruchomości powiatowych.
2. Jeżeli „pierwszy” przetarg zakończył się wynikiem negatywnym obowiązuje „drugi” przetarg, w którym cenę wywoławczą obniża się do 30 % ceny ustalonej przy ogłoszeniu pierwszego przetargu.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, najemcę lokalu użytkowego lub dzierżawcę nieruchomości powiatowej ustala się w drodze negocjacji.

§ 32

Ustalona stawka czynszu o której mowa w § 30 i 31 podlega waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych - za rok poprzedni, ogłoszony przez GUS.

§ 33

1. Przy oddawaniu nieruchomości w dzierżawę na cele produkcji rolnej stosuje się odpowiednie zasady określone w § 29 i 31 z tym, że wysokość czynszu w przypadku formy bezprzetargowej lub cenę wywoławczą w przetargu, ustala Zarząd w odniesieniu do powierzchni nieruchomości oraz ceny jednej decytony pszenicy publikowanej przez GUS.
2. Czynsz dzierżawny o którym mowa w ust. 1 podlega waloryzacji średnim wskaźnikiem zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych – za rok poprzedni, ogłoszony przez GUS.

Rozdział VI**Postanowienia końcowe****§ 34**

Zarząd zobowiązany jest do składania Radzie Powiatu pisemnej informacji w okresach półrocznych o podjętych uchwałach w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Jarosławskiego.

**WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY POWIATU
Józef SIECZKA**

