

**UCHWAŁA NR XXXII/195/2017
RADY POWIATU JAROSŁAWSKIEGO**

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Jarosławskiego

Na podstawie art.12 pkt 8 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. *o samorządzie powiatowym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 814; zm.: Dz.U. z 2016 r. poz.1579, poz. 1948),

Rada Powiatu Jarosławskiego uchwala, co następuje :

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwała niniejsza określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Jarosławskiego, w zakresie zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, jak również zawierania po umowach zawartych na czas oznaczony do 3 lat kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, a także zasady nabywania nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości.

2. Niniejsze zasady nie dotyczą najmu lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Jarosławskiego.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie, Radzie Powiatu, Zarządzie Powiatu - należy przez to rozumieć odpowiednio: Powiat Jarosławski, Radę Powiatu Jarosławskiego, Zarząd Powiatu Jarosławskiego;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*;
- 3) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć powiatowy zasób nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*;
- 4) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 5) 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;
- 6) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy;
- 7) obciążeniu nieruchomości – należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych.

§ 2. 1. Organem reprezentującym Powiat w zakresie nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości jest Zarząd Powiatu.

2. Zarząd Powiatu gospodaruje nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zapewniając realizację zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej powiatu.

Rozdział 2.

Nabywanie nieruchomości

§ 3.1. Nabycie na rzecz Powiatu praw do nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, może nastąpić w związku z:

- 1) realizacją potrzeb inwestycyjnych, zadań własnych i zleconych Powiatu określonych przepisami prawa, bądź wynikających ze Strategii Rozwoju Powiatu;
- 2) realizacją celów publicznych;
- 3) regulowaniem stanów prawnych nieruchomości;
- 4) uzasadnionymi innymi potrzebami Powiatu lub jego jednostek organizacyjnych
- o ile w budżecie Powiatu zabezpieczone zostały na ten cel środki finansowe.

2. Nabycie praw do nieruchomości o których mowa w ust.1 może nastąpić w drodze:

- 1) umowy sprzedaży;
- 2) darowizny;
- 3) zamiany;
- 4) decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu;
- 5) z mocy samego prawa;
- 6) innych czynności prawnych.

3. Przy nabywaniu nieruchomości należy kierować się zasadami określonymi w ustawie oraz uwzględnić przeznaczenie nabywanej nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań.

5. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, jednak nie wyższej niż wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego chyba, że za nabyciem za wyższą cenę przemawiają ważne interesy lub szczególne okoliczności.

6. Uzgodnienie ceny i spisanie protokołu w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 4. O nabyciu nieruchomości decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z zastrzeżeniem §5.

§ 5. Nabycie nieruchomości, której cena przekracza 50 000 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt tysięcy) wymaga uprzedniej zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały, z wyjątkiem przypadku określonego w § 3 ust. 2 pkt 4 i 5.

Rozdział 3. **Zbywanie nieruchomości**

§ 6. 1. Nieruchomości stanowiące powiatowy zasób nieruchomości mogą być zbywane, jeżeli są zbędne dla realizacji zadań Powiatu.

2. Zbycie nieruchomości następuje w drodze:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) darowizny;
- 4) zamiany;
- 5) innych czynności prawnych.

§ 7. 1. O zbyciu nieruchomości decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z zastrzeżeniem § 8.

2. W uchwale określa się formę i warunki zbycia nieruchomości, w tym cenę.

§ 8. 1. Jeżeli wartość nieruchomości przekracza 50 000 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt tysięcy), do zbycia nieruchomości jest wymagana uprzednia zgoda Rady Powiatu wyrażona w formie uchwały.

2. Do zbycia nieruchomości w drodze darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady Powiatu w drodze uchwały.

§ 9. Zbycie nieruchomości następuje według zasad określonych w ustawie oraz jej przepisach wykonawczych.

§ 10. 1. Zamiana nieruchomości może nastąpić w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Powiatu lub uzasadnionymi potrzebami innych osób fizycznych lub prawnych, i nie naruszy ona istotnych interesów Powiatu.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 11. 1. Nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli jest to gospodarczo, ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie utrudnia wykonywania zadań własnych Powiatu.

2. Obciążenie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- 1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej – gdy jest to niezbędne celem zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustanowieniu służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego;
- 4) ustanowieniu hipoteki.

§ 12. O ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego decyduje w drodze uchwały Zarząd Powiatu, z zastrzeżeniem § 13.

§ 13. Oddanie nieruchomości w użytkowanie oraz ustanowienie hipoteki wymaga zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały.

§ 14. 1. Oddanie nieruchomości w użytkowanie, obciążenie nieruchomości służebnością gruntową lub służebnością przesyłu następuje odpłatnie.

2. Opłatę za użytkowanie oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności ustala Zarząd Powiatu.

§ 15. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym może nastąpić w przypadkach wskazanych w ustawie.

Rozdział 5.

Najem, wdzierżawianie nieruchomości

§ 16. Nieruchomości znajdujące się w powiatowym zasobie nieruchomości oddaje się w najem lub dzierżawę, jeżeli są zbędne do realizacji zadań Powiatu i nie zostały przeznaczone do zbycia.

§ 17. 1. Wdzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości nie przekazanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym, następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu.

2. Nieruchomości mogą być wdzierżawiane lub wynajmowane przez Zarząd Powiatu na czas oznaczony do 5 lat.

3. Dzierżawa lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 5 lat lub czas nieoznaczony, wymaga zgody Rady Powiatu w drodze uchwały.

4. Okres dzierżawy lub najmu określa Zarząd Powiatu biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości;
- 2) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych do korzystania z nieruchomości;
- 3) przydatność i korzyść społeczną wynikającą z dzierżawy lub najmu.

5. Najemców i dzierżawców nieruchomości wylania się w drodze przetargu, z wyjątkiem nieruchomości:

- 1) przeznaczonych na potrzeby powiatowych jednostek organizacyjnych i zakładów budżetowych;
- 2) wdzierżawianych (bez prawa zabudowy) lub wynajmowanych, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;
- 3) wdzierżawianych lub wynajmowanych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz państwowych lub samorządowych jednostek organizacyjnych i osób prawnych;
- 4) wdzierżawianych lub wynajmowanych na rzecz osób fizycznych, osób prawnych, prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;

- 5) wydzierżawianych, wynajmowanych na cele użyteczności publicznej oraz realizację celów publicznych wymienionych w ustawie;
 - 6) wydzierżawianych lub wynajmowanych na rzecz dotychczasowych dzierżawców (najemców) lub ich następców prawnych, w przypadku kontynuacji umowy;
 - 7) wydzierżawianych, wynajmowanych na rzecz osoby, która wybudowała uprzednio na nieruchomości stały obiekt budowlany (na podstawie zezwolenia na budowę) lub jej następcy prawnego.
6. Zarząd Powiatu przeprowadza przetarg według zasad określonych w ustawie.
 7. Wybór formy przetargu i określenie jego warunków należy do Zarządu Powiatu.
 8. Wysokość stawek czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości, określa Zarząd Powiatu.
 9. Przy ustalaniu stawek o których mowa w ust. 8, Zarząd Powiatu kieruje się w szczególności:
 - 1) celem, na który nieruchomość jest wydzierżawiana lub wynajmowana;
 - 2) położeniem nieruchomości;
 - 3) w przypadku nieruchomości zabudowanej, stanem technicznym budynków i budowli, wyposażeniem w media;
 - 4) przeznaczeniem w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - 5) stawkami czynszu z tytułu dzierżawy i najmu uchwalonymi przez organy jednostek samorządu terytorialnego, na terenie których położony jest przedmiot dzierżawy lub najmu.
 10. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego, stawki czynszu o których mowa w ust. 8, stanowią stawki wywoławcze w przetargu.
 11. Ustalona stawka czynszu podlega waloryzacji raz do roku, począwszy od następnego roku kalendarzowego (od zawarcia umowy), w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do poprzedniego roku, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
 12. W przypadku gdy ogłoszony wskaźnik spowodowałby obniżenie wysokości stawki czynszu, odstępuje się od jej waloryzacji.
 13. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 18. W sprawach wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowej uchwały.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 20. Tracą moc:

1. 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* (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 68, poz. 1377);

2. Uchwała Nr X/78/2003 Rady Powiatu Jarosławskiego z dnia 19 września 2003 r. *zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata* (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 152, poz. 1959).

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

Przewodniczący Rady
Powiatu

Zbigniew Piskorz