Uchwała Nr XIII/95/2019
Rady Powiatu Bieszczadzkiego
z dnia 26 września 2019r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Powiatu Bieszczadzkiego.

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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 511) w związku z art. 13 ust. 2a, art. 14, art. 22, art. 25b, art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)

uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§1

1. Uchwała niniejsza określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiąca zasób nieruchomości Powiatu Bieszczadzkiego.
2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Powiat Bieszczadzki od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz praw rzeczowych na nieruchomościach.
3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Bieszczadzkiego określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Powiatu Bieszczadzkiego.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Bieszczadzki;
2. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Powiatu Bieszczadzkiego;
3. Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Bieszczadzkiego;
4. Jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Powiatu Bieszczadzkiego;
5. Zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy rozumieć przez to dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości, przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
6. Nieruchomości – należy przez to rozumieć grunty, budynki oraz wyodrębnione lokale, wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości.

Rozdział II
Postanowienia szczegółowe

§ 3

Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na:

1. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości,
2. Nabywanie nieruchomości na własność Powiatu lub nabycie prawa użytkowania wieczystego,
3. Dokonywanie i przyjmowanie darowizny nieruchomości,
4. Odstąpienie od odwołania darowizny,
5. Sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa,
6. Udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości przy jej sprzedaży,
7. Nieodpłatne obciążanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
8. Obciążanie nieruchomości hipoteką,
9. Zamianę nieruchomości ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości.

§ 4

Zarząd gospodaruje nieruchomościami Powiatu w zakresie niezastrzeżonym dla Rady w ustawie, przepisach szczególnych oraz niniejszej uchwale, w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Rozdział III
Nabywanie nieruchomości

§ 5

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Powiatu dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem Powiatu, w szczególności za względu na:
   1) potrzeby inwestycyjne;
   2) potrzeby realizacji zadań własnych i wykonywanych z zakresu administracji rządowej;
   3) potrzebę tworzenia powiatowego zasobu nieruchomości niezbędnego na cele publiczne;
   4) postanowienia przepisów szczególnych,
   5) potrzeby rozwoju Powiatu.
2. Nabycie nieruchomości gruntowej może nastąpić w drodze umowy kupna - sprzedaży, zamiany, darowizny, zrzeczenia, przyjęcia spadku lub zapisu, nieodpłatnego przejęcia, innych czynności cywilnoprawnych lub innych form przewidzianych prawem.
3. Nabycie nieruchomości przez Powiat poprzedza pisemne uzgodnienie ceny nabycia z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym.
4. Nabycie nieruchomości może nastąpić, gdy na ten cel zabezpieczone są środki finansowe w budżecie Powiatu i do ich wysokości.

Rozdział IV
Zbywanie nieruchomości

§ 6

1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być zbywane, oddawane w użytkowanie wieczyste lub obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie są niezbędne dla realizacji zadań własnych Powiatu bądź innych zadań publicznych.
2. Cenę nieruchomości w tym również wyjściową cenę w przypadku organizowania przetargu, ustala Zarząd w drodze uchwały, z uwzględnieniem operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział V
Najem i dzierżawa nieruchomości ich części wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości

§7

1. Zarząd wynajmuje i wydzierżawia nieruchomości wchodzące w skład zasobu Powiatu.
2. Oddanie nieruchomości gruntowych, lokali mieszkalnych i użytkowych w dzierżawę lub najem może nastąpić wyłącznie wówczas, gdy nie jest ona niezbędna do realizacji zadań Powiatu i nie została przeznaczona do zbycia.
3. Zarząd Powiatu wynajmuje, wydzierżawia nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem § 8 i 9.
4. O oddaniu nieruchomości w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 3 lat decyduje Zarząd Powiatu.
5. Formę, zasady i warunki przetargu określa każdorazowo Zarząd.
6. Po dwóch przetargach zakończonych wynikiem negatywnym nieruchomość, lokal mogą zostać wynajęte lub wydzierżawione w drodze negocjacji z potencjalnym dzierżawcą lub najemcą.

§8

Zarząd może odstąpić od obowiązku przetargowego zawarcia umów dzierżawy lub najmu jeżeli:

1. Oddanie w dzierżawę lub najem następuje na rzecz:
   1) samorządowych jednostek organizacyjnych,
   2) innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
   3) jednostki organizacyjnej administracji rządowej na realizację zadań publicznych,
   4) dotychczasowego dzierżawcy lub najemcy wyłonionego w przetargu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,
   5) osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
   6) właściciela nieruchomości przyległej, jeżeli nie może być ona zagospodarowana jako odrębna nieruchomość,
   7) kościołów i związków wyznaniowych na cele działalności sakralnej.

8) zawarcia umowy ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym w wypadku śmierci, przejścia na emeryturę lub rentę dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy, o ile osoba ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony stosunku prawnego oraz będzie kontynuowała działalność prowadzoną dotychczas w nieruchomości.

2. W okresie wywieszenia wykazu gruntów przeznaczonych do wydzierżawienia lub najmu lub bezpośrednio po tym okresie zostanie złożony tylko jeden wniosek o dzierżawę lub najem nieruchomości.

§9

1. W innych, nie wymienionych w § 8 przypadkach, zwolnienie z przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy lub najmu może nastąpić za zgodą Rady.
2. Stawkę czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości, w tym również wyjściową stawkę w przypadku organizowania przetargu oraz zasady ich aktualizacji, ustala Zarząd w drodze uchwały, przy czym nie może być ona niższa niż rzeczywisty koszt zarządzania nieruchomością.
3. Czynsz ustalony w umowie dzierżawy lub najmu w złotych podlega waloryzacji ogłaszanym przez GUS średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły lub w oparciu o odrębną Uchwałę Zarządu.
4. Czynsz poza ustawowymi zwolnieniami podwyższany jest o podatek VAT.
5. W uzasadnionych przypadkach na umotywowany wniosek strony (za porozumieniem stron) czynsz określony umową nie podlega podwyższeniu.
6. Zarząd może w drodze uchwały zwolnić z opłat czynszowych jednostki organizacyjne Powiatu.

Rozdział VI
Obciążanie nieruchomości

§ 10

1. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu Powiatu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. Obciążenie nieruchomości w szczególności może polegać na:
   1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
   2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej;
   3) ustanowienie służebności przesyłu;
   4) ustanowieniu hipoteki.
3. Nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych.
4. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu.
5. Powiat może obciążyć nieruchomość hipoteką zabezpieczającą wierzytelności zaciągnięte przez powiatowe osoby prawne, powiatowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej na cele związane z rozbudową infrastruktury Powiatu lub na inne cele publiczne.
6. Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia użytkowania lub służebności ustalana jest na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Rozdział VII
Postanowienia końcowe

§11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Bieszczadzkiego.

§12

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc:

Uchwała Nr L/282/10 Rady Powiatu Bieszczadzkiego z dnia 27 września 2010 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Bieszczadzkiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

§13

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY
Marek Bajda