



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 stycznia 2022 r.

Poz. 116

UCHWAŁA NR XXXIII/234/2021 RADY POWIATU GÓROWSKIEGO

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie zasad gospodarowania mieniem Powiatu Górowskiego.

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920, z 2021 r. poz. 1038 i 1834), w związku z art. 11, art. 13, art. 37 ust. 3-4a, art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), Rada Powiatu Górowskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Wprowadza się zasady gospodarowania mieniem Powiatu Górowskiego, w tym w szczególności w zakresie nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w brzmieniu jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała:

- 1) nr XVI/99/12 Rady Powiatu Górowskiego z dnia 14 maja 2012 r., w sprawie ustalenia zasad zarządu mieniem Powiatu Górowskiego w zakresie wynajmu i dzierżawy lokali użytkowych, gruntów i czynszów najmu lub dzierżawy (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 20 czerwca 2012 r., poz. 2182);
- 2) nr VIII/49/03 Rady Powiatu w Górze z dnia 17 września 2003 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Góra;
- 3) nr 4/XLII/02 Rady Powiatu w Górze z dnia 9 października 2002 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości;
- 4) nr 2/XV/2000 Rady Powiatu w Górze z dnia 15 marca 2000 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu górowskiego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Górowskiego.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Powiatu:
Ryszard Wawer

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/234/2021
Rady Powiatu Górowskiego
z dnia 29 grudnia 2021 r.

ZASADY GOSPODAROWANIA MIENIEM POWIATU GÓROWSKIEGO

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania mieniem Powiatu Górowskiego w zakresie:

- 1) nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz
- 2) wdzierzawiania, wynajmowania nieruchomości gruntowych, lokali użytkowych, na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, a także zasady zawierania kolejnych umów najmu lub dzierżawy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 r., poz. 1899);
- 2) ustawie o samorządzie powiatowym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 920, z 2021 r. poz. 1038 i 1834);
- 3) Kodeksie cywilnym - rozumie się przez to ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509);
- 4) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Górowski;
- 5) Zarządzie Powiatu - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Górowskiego;
- 6) Radzie Powiatu - należy przez to rozumieć Radę Powiatu Górowskiego;
- 7) powiatowym zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć zasób nieruchomości Powiatu Górowskiego w rozumieniu art. 25a ustawy;
- 8) nieruchomości - należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 9) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali stanowiących odrębny przedmiot własności;
- 10) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 11) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną powiatu górowskiego, nieposiadającą osobowości prawnej;
- 12) kierownikowi jednostki organizacyjnej - należy przez to rozumieć kierowników jednostek organizacyjnych powiatu, o których mowa w pkt 11;
- 13) prawie do nieruchomości - należy przez to rozumieć w szczególności własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe, posiadanie oraz inne prawa określone w Kodeksie Cywilnym.

§ 3. 1. Organem reprezentującym Powiat, w zakresie nabywania, zbywania, użyczenia, obciążania oraz wynajmowania i wdzierzawiania nieruchomości jest Zarząd Powiatu.

2. Zarząd Powiatu jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zapewniając realizację zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej powiatu.

3. Gospodarowanie nieruchomościami realizowane jest z uwzględnieniem obowiązujących dokumentów planistycznych, zadań statutowych powiatu, innych celów publicznych oraz możliwością komercyjnego wykorzystania.

§ 4. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa bądź postanowienia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd Powiatu, który zawiera stosowne umowy cywilnoprawne.

§ 5. Nieruchomości będące własnością Powiatu według ustawy mogą być przedmiotem w szczególności sprzedaży, darowizny, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane, jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

§ 6. Nieruchomości mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd lub użyczenia na cele związane z ich działalnością.

DZIAŁ II.

Zasady nabywania, zbywania, obciążania i zamiany nieruchomości stanowiących mienie Powiatu Górowskiego

Rozdział 1.

Nabywanie nieruchomości

§ 7. 1. Nieruchomości nabywane są w szczególności ze względu na cele związane z:

- 1) realizacją zadań własnych Powiatu;
- 2) realizacją zadań z zakresu administracji rządowej;
- 3) powiększeniem powiatowego zasobu nieruchomości;
- 4) innych zadań i celów publicznych wynikających z przepisów szczególnych.

2. Nabycie nieruchomości na rzecz Powiatu może nastąpić w drodze nieodpłatnego przekazania decyzją administracyjną, zakupu nieruchomości, przyjęcia darowizny, przyjęcia spadku lub zapisu, zamiany, wyłączenia na rzecz Powiatu, zasiedzenia oraz innych czynności prawnych.

§ 8. O nabyciu nieruchomości gruntowej decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z zastrzeżeniem § 9.

§ 9. Zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały wymaga:

- 1) odpłatne nabycie prawa własności nieruchomości, której wartość przekracza kwotę 100.000,00 zł;
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego wartość przekracza kwotę 100.000,00 zł;
- 3) nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna wartość przekracza kwotę 100.000,00 zł;
- 4) nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką.

§ 10. 1. Nabycie nieruchomości winno następować za cenę ustaloną w negocjacjach ze zbywcą, nie wyższą niż wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Protokół z uzgodnień ceny nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

3. Nabycie nieruchomości za cenę wyższą niż wartość nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, wymaga uzyskania zgody Rady Powiatu.

§ 11. Nabycie nieruchomości może nastąpić w przypadku, gdy na ten cel zabezpieczone są środki finansowe w budżecie Powiatu.

Rozdział 2.

Zamiana nieruchomości

§ 12. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Powiatu.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne;
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych;
- 3) względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami;
- 4) postanowienia przepisów szczególnych.

3. Zarząd Powiatu dokonując zamiany nieruchomości bierze pod uwagę wartości zamienianych nieruchomości, określone przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań. Protokół z rokowań stanowi podstawę zawarcia umowy w drodze aktu notarialnego.

5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości, może obejmować oprócz wartości nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.

6. Zamiana nieruchomości o wartości przekraczającej 100.000,00 zł, wymaga zgody Rady Powiatu.

§ 13. 1. Zarząd Powiatu może, za uprzednią zgodą Rady Powiatu, na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego dokonać zamiany nieruchomości bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w razie zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania wieczystego dokonywanej pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami.

Rozdział 3.

Zbywanie nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste

§ 14. 1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu, mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli są zbędne do realizacji zadań własnych Powiatu bądź innych zadań publicznych, a jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione.

2. Zbycie prawa własności nieruchomości, może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży;
- 2) zamiany;
- 3) darowizny;
- 4) innych czynności prawnych.

§ 15. O zbyciu prawa własności nieruchomości lub oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, w której określa się tryb, formę i warunki zbycia, oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 16. W przypadku zbycia nieruchomości w drodze darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady Powiatu wyrażona w formie uchwały.

§ 17. Zbycie nieruchomości i oddanie w użytkowanie wieczyste następuje według zasad określonych w ustawie oraz jej przepisach wykonawczych.

§ 18. 1. Zbycie w drodze sprzedaży, prawa własności nieruchomości stanowiącej własność Powiatu lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Powiatu, następuje w drodze przetargu na zasadach określonych w obowiązujących w tym względzie przepisach prawa.

2. Zarząd Powiatu odstępuje od przetargowego trybu zbycia prawa własności nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste, w przypadkach określonych w ustawie oraz może odstąpić od przetargowego trybu zbycia w przypadkach określonych w § 19 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 19. 1. Zbycie prawa własności nieruchomości, stanowiącej własność Powiatu lub oddanie nieruchomości stanowiącej własność Powiatu w użytkowanie wieczyste, może nastąpić w drodze bezprzetargowej w przypadkach określonych w ustawie.

2. W przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w ustawie, nieruchomości stanowiące własność Powiatu zbywa się w drodze przetargu.

§ 20. Zarząd Powiatu, za uprzednią zgodą Rady Powiatu, może na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego dokonać:

- 1) sprzedaży nieruchomości za cenę niższą niż jej wartość rynkowa lub oddać tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
- 2) nieodpłatnego obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 21. Opłaty związane z oddaniem w użytkowanie wieczyste ustala się w oparciu o wartość nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 4.

Oddawanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym

§ 22. 1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu, mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd lub użyczenie.

2. Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia Zarząd Powiatu, w drodze decyzji administracyjnej.

3. Użyczenie na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia Zarząd Powiatu w drodze uchwały.

§ 23. 1. Jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd lub użyczenie korzysta z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania oraz jest zobowiązana do gospodarowania tą nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymywania jej w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie zobowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

2. Zgodnie z ustawą zabudowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych, wykraczające poza zakres bieżącego administrowania, na nieruchomościach oddanych jednostkom organizacyjnym, mogą być dokonywane, za zgodą Zarządu Powiatu. Wykonanie tych czynności może nastąpić, gdy w planie finansowym jednostki, zostaną przeznaczone środki na ten cel.

§ 24. 1. Jednostka organizacyjna ma prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd lub użyczenie zgodnie z ustawą.

2. Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 25. Kierownicy jednostek organizacyjnych zobowiązani są do przedkładania na bieżąco Zarządowi Powiatu pisemnej informacji o:

- 1) zamiarze przystąpienia do inwestycji, z którymi będzie związane ustalenie i wypłata odszkodowania za wyłączone zgodnie z przepisami prawa nieruchomości;
- 2) potrzebie zlecenia podziału nieruchomości jednostki z określeniem celu podziału;
- 3) potrzebie nabycia nieruchomości pod pasy drogowe w drodze czynności cywilnoprawnych.

§ 26. 1. Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne ustalone na zasadach przewidzianych w ustawie.

2. Zarząd Powiatu może, za uprzednią zgodą Rady Powiatu, udzielić bonifikaty od opłat rocznych w przypadkach określonych w ustawie.

3. Za nieruchomość oddaną w użyczenie nie pobiera się opłat rocznych.

Rozdział 5.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 27. 1. Zarząd Powiatu może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe:

- 1) użytkowanie;

- 2) służebność gruntową;
- 3) służebność osobistą;
- 4) służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego;
- 5) hipotekę.

2. Obciążanie nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości służebnością gruntową i służebnością przesyłu na rzecz osób trzecich nie może spowodować utraty możliwości ich zagospodarowania.

3. Opłatę za użytkowanie oraz za ustanowienie służebności ustala Zarząd Powiatu w drodze negocjacji lub na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

4. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

5. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą stanowić zabezpieczenie dla zaciąganych przez Powiat zobowiązań.

6. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą zostać obciążone hipoteką o wartości powyżej 100.000,00 zł, jedynie za zgodą Rady Powiatu.

7. W stosunku do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego do ustalenia ograniczonego prawa rzeczowego, zastosowanie mają przepisy ustaw je regulujących.

DZIAŁ III.

Zasady zawierania umów użyczenia, najmu i dzierżawy nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych

§ 28. Oddanie nieruchomości gruntowych, lokali użytkowych w użyczenie, dzierżawę lub najem może nastąpić wyłącznie wówczas, gdy nie jest ona niezbędna do realizacji zadań Powiatu i nie została przeznaczona do zbycia.

§ 29. 1. Zasadą jest wynajmowanie i wydzierżawianie nieruchomości w drodze przetargowej. Zasady przeprowadzania przetargów oraz rokowań w przypadku dwóch nie rozstrzygniętych przetargów reguluje rozporządzenie Rady Ministrów.

2. O zastosowanej formie i zasadach przetargu lub rokowań decyduje jego organizator.

§ 30. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony Zarząd Powiatu, po uprzednim udzieleniu zgody przez Radę Powiatu, może odstąpić od obowiązku przetargowego zawarcia tych umów.

§ 31. 1. Wysokość stawek czynszu dla umów dzierżawy lub najmu nieruchomości lub ich części stanowiących własność Powiatu ustala każdorazowo Zarząd Powiatu.

2. W przypadku ustalenia stawki czynszu najmu lub dzierżawy w drodze przetargu, stawka określona w ust. 1 jest stawką wyjściową.

3. Zarząd Powiatu może w drodze uchwały zwolnić z opłat czynszu najmu lub dzierżawy, lub obniżyć wysokość opłat poniżej stawek minimalnych czynszu uchwalonych przez zarząd powiatu, w odniesieniu do jednostek organizacyjnych powiatu.

4. Stawki czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy podlegają corocznej waloryzacji wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

§ 32. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych w budynkach położonych na nieruchomościach, stanowiących własność Powiatu, będących w trwałym zarządzie lub użyczeniu jednostek organizacyjnych powiatu, ustalają kierownicy tych jednostek w wysokości nie niższej niż na poziomie stawek czynszu za nieruchomości tego rodzaju obowiązujące w danej gminie lub gminach sąsiednich.

§ 33. Zmiana branży w lokalu czy na nieruchomości oddanej w najem, dzierżawę lub użyczenie oraz podnajem wymaga każdorazowo zgody Zarządu Powiatu.