



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 18 marca 2025 r.

Poz. 1653

UCHWAŁA NR XIV/92/25 RADY POWIATU W WADOWICACH

z dnia 13 marca 2025 roku

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących własność Powiatu Wadowickiego

Na podstawie art. 12 pkt. 8 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 107; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881) art. 8 pkt. 2, art. 20 ust. 4 i art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), **Rada Powiatu w Wadowicach uchwala, co następuje:**

§ 1. Ustala się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących mienie Powiatu Wadowickiego, określone w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXXIII/236/09 Rady Powiatu Wadowickiego z dnia 14.12.2009 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata oraz wynajmowania lokali mieszkalnych, stanowiących własność Powiatu Wadowickiego (Dz. Urz. Woj. Mał. Nr 834 poz. 6710).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Wadowicach.

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

Przewodniczący Rady Powiatu

mgr Józef Łasak

Załącznik do uchwały Nr XIV/92/25
Rady Powiatu w Wadowicach
z dnia 13 marca 2025 r.

**Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania
na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących własność Powiatu
Wadowickiego**

**Rozdział 1.
Zasady ogólne**

§ 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), a w zakresie najmu lokali mieszkalnych ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 752),
- 2) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć powiatową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- 3) powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Wadowicki.

§ 2. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Powiatu Wadowickiego oraz zasady nabywania przez Powiat Wadowicki nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości.

§ 3. Zarząd Powiatu zobowiązany jest do gospodarowania powiatowym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami prawa oraz postanowieniami niniejszej uchwały, a w szczególności :

- 1) dokonywania wyboru formy prawnej przekazywania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,
- 2) nabywania nieruchomości na rzecz Powiatu Wadowickiego w przypadkach uzasadnionych interesem Powiatu.

**Rozdział 2.
Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, stanowiących własność Powiatu
Wadowickiego**

§ 4. 1. Zarząd Powiatu może nabywać prawa do nieruchomości, stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych w drodze umów kupna, zamiany, darowizny lub w innych formach przewidzianych prawem, wynikających z:

- 1) konieczności realizacji zadań własnych,
- 2) obowiązków nałożonych na podstawie przepisów szczególnych,
- 3) potrzeby poprawy możliwości zagospodarowania nieruchomości Powiatu,
- 4) potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych,
- 5) gdy nabycie następuje nieodpłatnie.

2. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Powiatu, nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

3. O nabyciu nieruchomości decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie powiatu.

§ 5. 1. Nieruchomości Powiatu zbywa Zarząd na zasadach określonych w Ustawie.

2. Przeznaczenie do zbycia nieruchomości wymaga zgody Rady Powiatu w Wadowicach.

3. Zamiana nieruchomości może być dokonana w przypadku, gdy w jej wyniku nabyta zostanie na rzecz Powiatu, nieruchomość spełniająca warunki wymienione w § 4.

4. Obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi następuje za wynagrodzeniem i nie może powodować utraty możliwości jej zagospodarowania zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 6. Decyzje w sprawie ustalenia warunków zbycia, zamiany i darowizny, ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, a także najmu, dzierżawy i użyczenia, z wyłączeniem nieruchomości oddanych w trwałą zarząd, podejmuje Zarząd Powiatu w oparciu o ustawy oraz niniejszą uchwałę.

§ 7. 1. Przy sprzedaży i oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości Zarząd Powiatu przeprowadza przetarg. Lokale mieszkalne zbywane są według zasad określonych w cz. V rozdziału III niniejszego załącznika.

2. W przypadkach przewidzianych prawem Zarząd Powiatu przy transakcjach wymienionych w ust.1 może stosować tryb bezprzetargowy.

§ 8. W przypadkach uzasadnionych interesem Powiatu, nieruchomości, stanowiące własność Powiatu, mogą być wnoszone za zgodą Rady Powiatu jako aporty do spółek prawa handlowego, tworzonych z udziałem Powiatu, mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości, stanowiące własność osób fizycznych i prawnych, w tym również innych jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa lub będących w użytkowaniu wieczystym osób prawnych lub fizycznych.

Rozdział 3.

Zasady gospodarowania mieniem Powiatu Wadowickiego w zakresie najmu, dzierżawy oraz zasady zbywania lokali

Cz. I. Zasady najmu i użyczenia lokali użytkowych i dzierżawy gruntu

§ 9. 1. Najemców, dzierżawców i użytkowników na czas dłuższy niż 3 lata wyłania się w wyniku przetargu przeprowadzonego na ustalenie rocznej, kwartalnej lub miesięcznej stawki czynszu oraz spełnienia innych wymogów określonych w warunkach przetargu z zastrzeżeniem ust.2.

2. Warunki przetargów ustala każdorazowo Zarząd Powiatu.

3. Zarząd Powiatu może wydzierżawiać, wynajmować i użyczać nieruchomości na czas nieokreślony lub określony.

4. Zarząd Powiatu może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w przypadku przeznaczenia przedmiotu najmu, dzierżawy lub użytkowania na :

- 1) cele związane z realizacją zadań z zakresu opieki zdrowotnej, podmiotom realizującym te zadania na podstawie umowy zawartej z Narodowym Funduszem Zdrowia,
- 2) cele prowadzenia niezarobkowej działalności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej, użyteczności publicznej i obronności,
- 3) rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

5. Zarząd Powiatu może bez zgody Rady Powiatu zawierać w trybie bezprzetargowym umowy najmu z dotychczasowym najemcą, gdy po umowie zawartej na czas określony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz pod warunkiem, że najemca wywiązywał się bez zarzutu z zobowiązań finansowych wobec Powiatu, wynikających z dotychczasowej umowy i o najem nie stara się inna osoba.

6. Oddanie w najem, użytkowanie i dzierżawę nieruchomości, pozostających we władaniu Powiatu na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, wymaga zgody Zarządu Powiatu. Zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 10. W pierwszym przetargu na wyłonienie najemcy lokalu użytkowego przyjmuje się stawkę wyjściową nie mniejszą niż określoną zgodnie z §12. Stawkę wywoławczą czynszu w drugim przetargu Zarząd Powiatu może ustalić w wysokości niższej niż określona w pierwszym przetargu. Nie wyłonienie najemcy lokalu użytkowego, w drodze dwóch kolejnych przetargów, daje prawo Zarządowi Powiatu do wynajęcia lokalu według stawki ustalonej w drodze negocjacji.

§ 11. Postanowienia § 9 –10 stosuje się odpowiednio do dzierżawy gruntu.

§ 12. 1. Minimalne stawki czynszu najmu lokali użytkowych ustala Zarząd Powiatu, uwzględniając stan techniczny i atrakcyjność położenia lokali ze względu na ich przeznaczenie.

2. Minimalne stawki czynszu dzierżawy gruntu za 1m² powierzchni ustala Zarząd Powiatu.

3. Stawki czynszu najmu lokali użytkowych, mieszkalnych i dzierżawy gruntu Zarząd Powiatu aktualizuje co najmniej raz na dwa lata.

4. W przypadku wyłonionego w drodze przetargu dzierżawcy gruntów powyżej 1 ha na cele rolne, czynsz dzierżawny waloryzuje się corocznie, począwszy od lutego następnego roku, wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za rok poprzedni.

Cz. II . Zasady sprzedaży lokali użytkowych

§ 13. 1. Do sprzedaży mogą być przeznaczone lokale użytkowe, znajdujące się w powiatowych budynkach jedno- i wielorodzinnych, powiatowych obiektach handlowo- usługowych oraz budynki, stanowiące odrębną nieruchomość, w których znajduje się tylko jeden lokal.

2. Lokale są sprzedawane w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy.

§ 14. 1. Sprzedaż lokali następuje z jednoczesną sprzedażą lub ustanowieniem użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu, związanego funkcjonalnie z użytkowaniem budynku.

2. Sprzedaż lokali w budynkach powiatowych, w których nie ustanowiono jeszcze odrębnego prawa do lokali, winna być przeprowadzona wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu.

3. W budynkach, w których sprzedaż lokali rozpoczęto, należy kontynuować dotychczasową formę zbycia gruntu.

Cz. III. Zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 15. 1. Najem samodzielnych lokali mieszkaniowych, będących własnością Powiatu Wadowickiego, następuje na podstawie umowy najmu.

2. Wynajmującym lokal mieszkalny jest:

- 1) kierownik powiatowej jednostki organizacyjnej w przypadku lokali znajdujących się w nieruchomościach oddanych jednostkom w trwałą zarząd,
- 2) Zarząd Powiatu w pozostałych przypadkach.

§ 16. 1. Rada Powiatu w Wadowicach wydziela w zasobie mieszkaniowym lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest z osobą, która jest zatrudniona w jednostce organizacyjnej Powiatu Wadowickiego.

3. Pierwszeństwo przy zawieraniu umów przysługuje osobom nie posiadającym tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

4. Lokale mieszkalne wynajmowane są na czas trwania stosunku pracy.

Cz. IV Zasady ustalania stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych

§ 17. 1. Stawki czynszu lokali mieszkalnych, stanowiących własność Powiatu Wadowickiego, za 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala Zarząd Powiatu.

2. Zarząd Powiatu ustala stawki czynszu za 1m² z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca,
- 2) położenie lokalu w budynku np. kondygnacja,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalację,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

Cz. V Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 18. Przedmiotem sprzedaży mogą być samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali oraz domy jednorodzinne.

Przewodniczący Rady Powiatu

mgr Józef Łasak