

**UCHWAŁA NR XXIX/43/2017
RADY POWIATU WAŁBRZYSKIEGO**

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wałbrzyskiego.

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit a w związku z art.40 ust.2 pkt 3 i art.42 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2016r.,poz.814 ze zm.) oraz art.12 w związku z art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 2147 ze zm.) Rada Powiatu Wałbrzyskiego uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne**

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

- nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz
- wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych, na czas oznaczony dłuższy niż 3 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 mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016r., poz.2147 ze zm.),
- 2) Powiecie- należy przez to rozumieć Powiat Wałbrzyski,
- 3) Radzie Powiatu- należy przez to rozumieć Radę Powiatu Wałbrzyskiego,
- 4) Zarządzie Powiatu-należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Wałbrzyskiego,
- 5) powiatowym zasobie nieruchomości- należy przez to rozumieć zasób nieruchomości powiatu wałbrzyskiego w rozumieniu art.25a ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 6) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunty, budynki oraz wyodrębnione lokale a także ich części,
- 7) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości- należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie, których następuje przeniesienie prawa własności, przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo jej oddanie w użytkowanie wieczyste;
- 8) jednostce organizacyjnej- należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Powiatu Wałbrzyskiego,
- 9) prawie do nieruchomości – należy przez to rozumieć w szczególności własność, współwłasność, użytkowanie wieczyste, współużytkowanie wieczyste, samoistne posiadanie oraz inne prawa określone w Kodeksie cywilnym.

§ 3. 1. Organem reprezentującym Powiat, w zakresie nabywania, zbywania, użyczenia, obciążania oraz wynajmowania i wydzierżawiania 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin wchodzących w skład Powiatu, a w przypadku ich braku studium uwarunkowań i kierunków gospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

DZIAŁ II.
Zasady nabywania, zbywania, obciążania i zamiany nieruchomości stanowiących mienie Powiatu
Wałbrzyskiego
Rozdział 1.
Nabywanie nieruchomości

§ 4. Zarząd Powiatu może nabywać, za zgodą Rady Powiatu, nieruchomości 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.

§ 5. Nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze decyzji administracyjnej, umowy kupna- sprzedaży, zamiany, darowizny, przyjęcia spadku lub zapisu i innych czynności prawnych.

§ 6. Nabycie nieruchomości winno następować w drodze bezprzetargowej, za cenę nie wyższą niż wartość nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

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

Rozdział 2.
Zbywanie i obciążanie nieruchomości

§ 8. 1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być zbywane lub obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego, jeżeli jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie są one niezbędne dla realizacji zadań własnych Powiatu bądź innych zadań publicznych.

2. Nieruchomość zbywa się oraz oddaje w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie i przepisach wykonawczych.

3. Zarząd Powiatu przeznaczając nieruchomości do zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze uchwały, w której określa się tryb, formę i warunki zbycia, oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 9. 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.

§ 10. 1. Nieruchomość stanowiąca własność Powiatu może być obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych lub prawnych.

2. Obciążenie nieruchomości, w szczególności polega na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej, osobistej lub przesyłu,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

3. Zgoda Rady Powiatu nie jest wymagana w przypadku odpłatnego obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, o których mowa w § 10 ust.2 pkt.1 i 2.

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

5. Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej, osobistej, przesyłu ustalana jest na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

§ 11. Zarząd Powiatu może, za uprzednią zgodą Rady Powiatu, dokonać darowizny nieruchomości na cele publiczne, a także dokonywać darowizny na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Rozdział 3. Zamiana nieruchomości

§ 12. 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.

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

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

§ 13. Oddanie nieruchomości gruntowych i 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.

§ 14. 1. Rada Powiatu udziela pełnomocnictwa Zarządowi Powiatu do użyczenia, wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony.

2. Zarząd Powiatu może również zawierać umowy użyczenia, dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas określony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 15. 1. Oddawanie nieruchomości w najem lub dzierżawę następuje w drodze przetargu lub rokowań na stawkę czynszu za 1 m².

2. Rokowania można przeprowadzić po co najmniej dwóch przetargach zakończonych wynikiem negatywnym, za wyjątkiem postanowień zawartych w § 17.

3. O zastosowanej formie i zasadach przetargu decyduje jego organizator.

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

§ 17. Zarząd Powiatu może w drodze rokowań ustalić stawki czynszu najmu w przypadku wynajęcia całości lub części nieruchomości na rzecz placówki, realizującej na podstawie zawartej umowy, zadania z zakresu obsługi finansowej Powiatu Wałbrzyskiego.

§ 18. W przypadku jednorazowego lub krótkotrwałego wynajęcia całości lub części nieruchomości Zarząd Powiatu może w drodze rokowań ustalić stawki czynszu najmu, z uwzględnieniem sposobu wykorzystania nieruchomości.

§ 19. 1. Wysokość stawek czynszu dla umów dzierżawy lub najmu nieruchomości lub ich części stanowiących własność Powiatu ustala każdorazowo Zarząd Powiatu w wysokości nie niższej niż na poziomie stawek czynszu za nieruchomości tego rodzaju obowiązujące w danej gminie lub gminach sąsiednich.

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

3. Do czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy wynegocjowanych w przetargu lub rokowaniach dolicza się obowiązujący podatek od towarów i usług VAT oraz ewentualne koszty eksploatacyjne, które podlegać będą weryfikacji w przypadku zmiany opłat niezależnych od wynajmującego, a mających wpływ na wysokość opłaty eksploatacyjnej.

4. Stawki czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy podlegają corocznej waloryzacji w terminie do dnia 31.03. każdego roku wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

Rozdział 2.
Oplaty z tytułu trwałego zarządu

§ 20. 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.

DZIAŁ IV.
Postanowienia końcowe

§ 21. Traci moc Uchwała nr XXIV/51/2000 Rady Powiatu Wałbrzyskiego z dnia 29 grudnia 2000r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wałbrzyskiego oraz zmieniające ją Uchwały Rady Powiatu nr XXXIV/21/2002 z dnia 28 czerwca 2002r. , nr IV/51/03 z dnia 23 października 2003r., nr XXXVI/30/06 z dnia 21 marca 2006r. i nr XL/15/10 z dnia 27 kwietnia 2010r. wszystkie w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/51/2000 z dnia 29 grudnia 2000r. dot. zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wałbrzyskiego.

§ 22. Traci moc Uchwała nr XXVII/140/14 Rady Powiatu Wałbrzyskiego z dnia 6 listopada 2014r. w sprawie ustalania zasad wdzierżawiania gruntów zabudowanych i niezabudowanych, wynajmowania lokali i określenia stawek czynszu dzierżawy i najmu nieruchomości stanowiących własność powiatu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

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



Przewodniczący Rady Powiatu
Wałbrzyskiego


Józef Piksa

UZASADNIENIE

W związku z faktem, że uchwała nr XXIV/51/2000 Rady Powiatu Wałbrzyskiego z dnia 29 grudnia 2000r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wałbrzyskiego była już wielokrotnie zmieniana oraz z uwagi na zmiany w przepisach jakie nastąpiły w okresie jej obowiązywania w celu ujednoczenia jej zapisów zaszła konieczność uchwalenia nowej uchwały w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Dodatkowo z uwagi na fakt, że zapisy Uchwały nr XXVII/140/14 Rady Powiatu Wałbrzyskiego z dnia 6 listopada 2014r. w sprawie ustalania zasad wydzierżawiania gruntów zabudowanych i niezabudowanych, wynajmowania lokali i określenia stawek czynszu dzierżawy i najmu nieruchomości stanowiących własność powiatu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony znalazły się w niniejszej uchwale należało uchylić w/w akt prawny.