

UCHWAŁA Nr XVII/125/2008
RADY POWIATU W RADZIEJOWIE

z dnia 29 maja 2008 r.

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

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 2001 r. Nr 142 poz.1592, z późn. zm.¹) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 3. Uchyła się uchwałę nr XIX/101/2000 Rady Powiatu w Radziejowie z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata zmienioną uchwałami: nr XXVIII/136/2001 Rady Powiatu w Radziejowie z dnia 31 maja 2001 r., nr XXXII/159/2001 Rady Powiatu w Radziejowie z dnia 25 października 2001 r., nr XXXVII/175/2002 Rady Powiatu w Radziejowie z dnia 28 lutego 2002 r.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego

Przewodniczący
Rady Powiatu

Wiesław Bogdański

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 200, poz. 1688, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, z 2007 r. Nr 173 poz. 1218.

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

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Przepisy niniejsze określają zasady nabywania do powiatowego zasobu nieruchomości, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

2. Nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz wydzierżawiania lub wynajmowania dokonuje zarząd powiatu w granicach swoich kompetencji i z zachowaniem przepisów zawartych w obowiązujących uregulowaniach prawnych wynikających w szczególności z ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zm.) oraz Kodeksu cywilnego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.);
- 2) powiatowym zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące powiatowy zasób, o którym mowa w art. 25a ustawy;
- 3) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 4) 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;
- 5) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Radziejowski;
- 6) Radzie – należy przez to rozumieć Radę Powiatu w Radziejowie;
- 7) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Radziejowie;

§ 3.1. Organy Powiatu Radziejowskiego gospodarują nieruchomościami kierując się społeczno – gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zapewniając realizację zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej powiatu.

2. Jeżeli przepisy prawa wymagają zgody Rady przy nabywaniu, zbywaniu nieruchomości gruntowych oraz innych formach rozporządzania nieruchomościami Powiatu, rozporządzenie nieruchomością może nastąpić tylko po wyrażeniu zgody przez radę w formie uchwały.

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości

§ 4.1. Nabywanie nieruchomości dokonuje się w przypadkach, gdy jest to niezbędne do realizacji zadań Powiatu.

2. Nabywanie nieruchomości niezbędnych do realizacji celów publicznych przez Powiat może być dokonane tylko w ramach środków przewidzianych na te cele w uchwale budżetowej w drodze:

- 1) negocjacji – przy czym cena zakupu nie może przekraczać poziomu cen rynkowych obowiązujących na terenie, na którym zlokalizowana jest dana nieruchomość;
- 2) licytacji komorniczej lub przetargu – jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Powiatu;
- 3) darowizny lub zrzeczenia się – jeżeli uzna przyjęcie darowizny za celowe z punktu widzenia interesów Powiatu;
- 4) zamiany – jeżeli uzna to za ekonomicznie uzasadnione i zgodne z uzasadnionym interesem Powiatu;
- 5) odkupu – jeżeli uzna to za celowe z punktu widzenia uzasadnionych interesów Powiatu;
- 6) przekazania przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego na wniosek Zarządu.

3. Przedmiotem nabycia mogą być nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego.

4. Nabycie nieruchomości należy poprzedzić rokowaniami, przeprowadzonymi między zarządem a właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, mającymi na celu ustalenie warunków nabycia, w tym także ceny nieruchomości.

5. Cena nabywanej nieruchomości ustalona jest na podstawie wartości określonej w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział III

Zbywanie nieruchomości

§ 5.1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być zbywane lub oddawane w użytkowanie wieczyste jeśli jest to ekonomicznie uzasadnione i nie są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne w rozumieniu przepisów ustaw realizowanych przez Powiat w ramach jego zadań własnych.

2. Zarząd przeznaczając nieruchomość do zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, równocześnie z ogłoszeniem wykazu zobowiązany jest uwzględnić pierwszeństwo przysługujące w myśl ustawy.

3. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, z zachowaniem zasad i warunków określonych w ustawie.

4. Protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu lub oddaniu w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia przez Zarząd umowy w formie aktu notarialnego.

5. W przypadku gdy nieruchomość, która nie może być zbyta jako odrębna nieruchomość, sąsiaduje – przylega do więcej niż jednej nieruchomości i dla każdej z nich może być niezbędna do poprawienia warunków zagospodarowania, a więcej niż jedna osoba deklaruje chęć nabycia tej części, zbycie tej części nieruchomości następuje w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli sąsiednich nieruchomości.

6. Generalną zasadą obowiązującą przy zbywaniu nieruchomości oraz zbywaniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest to, aby ustalona cena uwzględniała nie tylko jej wartość, ale także koszty poniesione przez Powiat na jej przygotowanie do zbycia.

Rozdział IV

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 6.1. Grunty stanowiące własność Powiatu lub oddane Powiatowi w użytkowanie wieczyste, które nie mogą lub nie są przejściowo wykorzystywane pod trwałą zabudowę lub nie mogą być przejściowo wykorzystywane przez Powiat rolniczo, mogą być wydzierżawiane przez Zarząd na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata bądź nieoznaczony.

2. Umowy dzierżawy i najmu zawierają klauzule:

- 1) zabezpieczające Powiat przed ewentualnym roszczeniem wypłaty odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów przez dzierżawców;
- 2) umożliwiające 3 miesięczny okres wypowiedzenia - z wyjątkiem umów zawartych na czas oznaczony;
- 3) umożliwiające aktualizację czynszu najmu lub dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego lub wynajmującego.

3. Umowy najmu i dzierżawy winny zawierać postanowienia zabezpieczające interesy Powiatu pod względem przychodów, należytej dbałości o nieruchomość, a także określić sposób korzystania z nieruchomości, tryb i warunki rozwiązania umowy, zasady rozliczenia ewentualnie poniesionych nakładów oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie zapłaty czynszu i wydania nieruchomości po upływie okresu na jaki umowa została zawarta lub na wypadek jej wcześniejszego rozwiązania.

4. Składniki budowlane wzniesione przez najemcę bądź dzierżawcę zgodnie z umową nie mogą mieć charakteru trwałego. W umowach najmu i dzierżawy winien znaleźć się zapis, że z chwilą zakończenia okresu najmu lub dzierżawy najemca lub dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt usunąć z przedmiotu umowy wzniesione obiekty.

5. Wydzierżawianie i najem nieruchomości Powiatu następuje w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 7.

§ 7. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy w przypadku wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, albo wynajmowanej lub wydzierżawianej przez wnioskodawcę, jeżeli nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość i pozwala na to jej przeznaczenie.

§ 8. W przypadku korzystania bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Powiatowi przysługuje wynagrodzenie ustalone według stawki czynszu jak za najem lub dzierżawę gruntów ustalonej przez Zarząd.

Rozdział V

Obciążanie nieruchomości stanowiących własność Powiatu oraz udostępnianie ich na cele związane z działalnością zarobkową

§ 9. Zarząd może obciążać nieruchomości stanowiące własność Powiatu z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego, ustawy o samorządzie powiatowym oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

§ 10. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich zgodnie z przepisami ustawy.

§ 11. Koszty umów, w oparciu o które następuje obciążenie nieruchomości powiatu ponoszą podmioty na rzecz których obciążenie następuje.

§ 12. Obciążanie nieruchomości stanowiących własność Powiatu służebnością i użytkowaniem może być udostępnione zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu z decyzjami o warunkach zabudowy lub decyzjami inwestycji celu publicznego, bez zgody Rady Powiatu, jeżeli:

- 1) ustanowienie tych praw następuje w drodze orzeczenia sądowego;
- 2) jest podyktowane potrzebą wykorzystania nieruchomości na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych;
- 3) jest to niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz dla celów wynikających z niezbędnych regulacji prawnych.

§ 13.1. Obciążanie nieruchomości służebnością i użytkowaniem następuje odpłatnie z zachowaniem formy przetargowej przy ustanowieniu użytkowania.

2. Nie dotyczy to sytuacji, gdy założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń uniemożliwiłoby prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

3. Oddanie nieruchomości w nieodpłatne użytkowanie poprzedza:

- 1) analiza zasadności i celowości przekazania nieruchomości z uwzględnieniem zasady prawidłowej i efektywnej gospodarki zasobami nieruchomości;

2) zbadanie, czy nie toczy się postępowanie administracyjne lub sądowe, dotyczące prawidłowości nabycie danej nieruchomości, a także czy istnieją roszczenia wynikające z kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa;

4. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów o ustanowienie użytkowania w przypadkach określonych w § 12 i § 13 ust. 2.

Przewodniczący
Rady Powiatu
Wiesław Bogdański

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym Rada Powiatu w Radziejowie uchwałą nr XIX/101/2000 określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres powyżej lat trzech.

W następstwie zmieniających się przepisów prawnych powyższa uchwała zmieniona była uchwałami: nr XXVIII/136/2001 Rady Powiatu w Radziejowie z dnia 31 maja 2001 r., nr XXXII/159/2001 Rady Powiatu w Radziejowie z dnia 25 października 2001 r., nr XXXVII/175/2002 Rady Powiatu w Radziejowie z dnia 28 lutego 2002 r.

Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw wymogła kolejną zmianę uchwały. Podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych Powiatu, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony należy do kompetencji Rady Powiatu. W tym stanie rzeczy podjęcie ww. uchwały jest zasadne, zgodne z ustawą o samorządzie powiatowym i ustawą o gospodarce nieruchomościami.