

UCHWAŁA NR XLVI/... /2010
RADY POWIATU W POLICACH

z dnia 5 listopada 2010 r.

**w sprawie 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 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 167, poz. 1759, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 92, poz. 753 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości, a także zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Polickiego oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- 2) zasobie nieruchomości – rozumie się przez to nieruchomości stanowiące powiatowy zasób nieruchomości, o którym mowa w art. 25a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- 3) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i przynależnymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 4) powiecie – rozumie się przez to Powiat Policki;
- 5) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Powiatu w Policach;
- 6) planie – rozumie się przez to plan zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Upoważnia się Zarząd do samodzielnego nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości, a także zbywania i obciążania nieruchomości będących własnością powiatu oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz w ustawie, a także w innych przepisach prawa powszechnie obowiązujących w tym zakresie.

§ 4. 1. Nabycie nieruchomości następuje w szczególności:

- 1) w drodze umów:
 - a) sprzedaży,

- b) zamiany,
 - c) darowizny;
 - 2) w drodze decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego przekazującej mienie Skarbu Państwa na wniosek powiatu;
 - 3) w drodze wywłaszczenia nieruchomości na rzecz powiatu.
2. Przez nabycie nieruchomości rozumie się także nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

§ 5. 1. Zbycie nieruchomości następuje w szczególności w drodze:

- 1) sprzedaży;
 - 2) zamiany;
 - 3) darowizny;
 - 4) wniesienia jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek;
 - 5) przekazania na majątek tworzonych związków, stowarzyszeń, fundacji i spółdzielni.
2. Nieruchomości gruntowe mogą być także oddawane w użytkowanie wieczyste.
3. Zarząd upoważniony jest do samodzielnego podejmowania decyzji o formie zbycia nieruchomości: własności lub użytkowania wieczystego.
4. W przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste wysokość pierwszej opłaty uzależniona jest od przeznaczenia przedmiotowego terenu w planie i odpowiednio wynosi:
- 1) dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe – 15% ceny;
 - 2) dla terenów pozostałych – 25% ceny.

§ 6. Sprzedaż nieruchomości, a także ustanowienie na niej użytkowania wieczystego, następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 ustawy.

§ 7. Lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże zbywane będą na własność wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu.

§ 8. Lokale mieszkalne będące własnością powiatu mogą być sprzedawane z wyłączeniem lokali znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

§ 9. Pierwszeństwo kupna lokali mieszkalnych przysługuje tym najemcom, z którymi umowa o najem została zawarta na czas nieoznaczony.

§ 10. W zależności od oświadczenia złożonego przez kupującego, dotyczącego jednorazowego lub ratalnego uregulowania należności z tytułu kupna lokalu mieszkalnego, ustala się następujące bonifikaty przy zbywaniu lokali mieszkalnych najemcom:

Ilość rat rocznych	Wysokość pierwszej raty, płatnej przed zawarciem umowy sprzedaży (% ceny)	Bonifikata w %
1	100	80
2	50	70
3	35	60
4	25	50
5	20	45
6	20	40
7	20	37
8	20	35
9	20	32
10	20	30

§ 11. 1. W przypadku sprzedaży bezprzetargowej cena nieruchomości może zostać rozłożona na raty.

2. W przypadku płatności ratalnej roszczenia powiatu podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

3. Koszty ustanowienia hipoteki oraz koszty notarialne ponosi kupujący.

4. Stawki oprocentowania rozłożonych na raty niespłaconych części ceny wynoszą:

- 1) dla lokali mieszkalnych – stopa procentowa – 1% w skali roku;
- 2) dla lokali użytkowych i garaży – stopa procentowa redyskonta weksli stosowana przez Narodowy Bank Polski.

§ 12. 1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych i garaży przyznaje się ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli najem lub dzierżawa trwa dłużej niż 2 lata.

2. Przepis ust. 1 stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

§ 13. W przypadku rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu użytkowego lub garażu pierwsza rata, płatna przed zawarciem umowy sprzedaży, nie może być niższa niż 25% ceny.

§ 14. 1. Wydierżawianie, wynajmowanie oraz oddanie w użytkowanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, stosownie do przepisów ustawy.

2. W przypadku niewyłonienia dzierżawcy lub najemcy w pierwszym przetargu Zarząd może obniżyć stawkę wywoławczą czynszu w drugim przetargu o 20%.

3. W przypadku niewyłonienia dzierżawcy lub najemcy w drugim przetargu Zarząd może wydierżawić lub wynająć nieruchomość za stawkę czynszu ustaloną w rokowaniach.

§ 15. Upoważnia się Zarząd do samodzielnego wydierżawiania, wynajmowania lub użyczania nieruchomości w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 16. Upoważnia się Zarząd do odstąpienia od wydzierżawiania, wynajmowania lub obciążania prawem użytkowania nieruchomości w drodze przetargu w przypadku:

- 1) przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy lub najmu w okresie jej trwania na osobę bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy;
- 2) proponowania lokalu zamiennego dotychczasowemu najemcy, któremu wypowiedziano umowę w związku z koniecznością przeznaczenia wynajmowanego przez niego lokalu na cele niekomercyjne;
- 3) wydzierżawiania, wynajmowania lub obciążania nieruchomości prawem użytkowania na rzecz powiatowej osoby prawnej, jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

§ 17. 1. Nieruchomość stanowiąca własność powiatu może być obciążana ograniczonymi prawami rzeczowymi.

2. Zarząd może ustanowić hipotekę na zabezpieczenie niespłaconej części ceny nabycia nieruchomości wraz z odsetkami.

3. Obciążanie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością następuje za jednorazowym wynagrodzeniem nie niższym niż 10% wartości nieruchomości lub jej części określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Obciążanie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić nieodpłatnie, jeżeli prawo to jest ustanowione na rzecz Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub powiatowej osoby prawnej.

§ 18. 1. Wysokość stawek czynszu najmu lub dzierżawy dla nieruchomości stanowiących własność powiatu określa Zarząd.

2. Przy określaniu wysokości stawek czynszu Zarząd powinien brać pod uwagę w szczególności:

- 1) lokalizację i przeznaczenie nieruchomości;
- 2) rodzaj działalności, na jaką ma być przeznaczona wydzierżawiana lub wynajmowana nieruchomość.

3. W przypadku wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości w drodze przetargu wywoławczymi stawkami czynszu są stawki określone przez Zarząd zgodnie z ust. 1.

§ 19. Upoważnia się Zarząd do samodzielnego użyczenia nieruchomości. Użyczenie nieruchomości może nastąpić w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 21. Traci moc uchwała Nr XLII/296/2006 Rady Powiatu Polickiego z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 77, poz. 1343).

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Opinia Nr 426 / k. / 2010

Do projektu nie zgłaszam zastrzeżeń

pod względem prawnym i redakcyjnym

Jolanta Góra

radca prawny

Uzasadnienie.

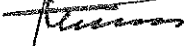
Projekt uchwały przedkłada Zarząd Powiatu w Policach.

Przepis art. 12 pkt 8 lit a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) stanowi, że do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, przy czym uchwała rady powiatu wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, a do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady powiatu.

W dniu 31 marca 2006 r. Rada Powiatu Polickiego podjęła uchwałę Nr XLII/296/2006 w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 77, poz. 1343).

Uchylenie uchwały Nr XLII/296/2006 Rady Powiatu Polickiego z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata i zastąpienie jej nową uchwałą w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony spowodowane jest koniecznością dostosowania wcześniej ustalonych zasad do obowiązujących przepisów oraz usprawnienia działań podejmowanych w tym zakresie.

Podjęcie przez Radę Powiatu w Policach przedmiotowej uchwały nie rodzi skutków finansowych dla budżetu Powiatu Polickiego.

~~STAROSTA~~

Leszek Guździol