

**Uchwała nr / /2013
Rady Powiatu w Tarnowskich Górach
z dnia 2013 roku**

**w sprawie:
określenia zasad gospodarowania składnikami majątkowymi powiatowego zasobu
nieruchomości**

Na podstawie: art. 12 pkt 1, pkt 8 lit. a), pkt 11, art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. 2001r. nr 142 poz. 1592 z późn. zm.¹), po konsultacjach z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie

**Rada Powiatu
uchwała:**

§ 1

Określa się zasady gospodarowania składnikami majątkowymi powiatowego zasobu nieruchomości o treści jak niżej:

**ZASADY GOSPODAROWANIA
SKŁADNIKAMI MAJĄTKOWYMI POWIATOWEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI**

**Rozdział I
Postanowienia ogólne.**

§ 1

Uchwała określa zasady gospodarowania składnikami majątkowymi Powiatu Tarnogórskiego w zakresie nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Tarnogórskiego oraz ich wynajmowania i wydzierżawiania.

§ 2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Tarnogórski,
- 2) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Tarnowskich Górach,
- 3) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Powiatu w Tarnowskich Górach,
- 4) zadaniach własnych – należy przez to rozumieć zadania publiczne o charakterze ponadgminnym określone w ustawie o samorządzie powiatowym oraz określone w innych ustawach,
- 5) zadaniach zleconych – należy przez to rozumieć zadania z zakresu administracji rządowej wykonywane przez Powiat na podstawie odrębnych ustaw lub porozumień,
- 6) wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć wartość rynkową określoną w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 7) zbyciu albo nabyciu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 8) przetargu na sprzedaż nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym również przeprowadzanie rokowań,
- 9) jednostce organizacyjnej bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Powiatu.

§ 3

¹ Przepisy wprowadzające zmiany opublikowano: 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, Dz. U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. nr 102, poz.1055, Dz. U. z 2007 r. nr 173, poz.1218, Dz. U. z 2008 r. nr 180, poz.1111, nr 223, poz.1458, Dz. U. z 2009 r. nr 92, poz.753, nr 157, poz.1241, Dz. U. z 2010 r. nr 28, poz.142, nr 28 poz.146, nr 40, poz.230, nr 106, poz.675, Dz. U. z 2011 r. nr 21, poz.113, nr 217, poz.1281, nr 149, poz. 887 oraz nr 217, poz. 1281

Na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w niniejszej uchwale nieruchomości będące własnością Powiatu mogą być przedmiotem sprzedaży, darowizny, zamiany, zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, przekazywane jako wyposażenie powiatowych jednostek organizacyjnych, oddawane w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, oddawane w najem lub w dzierżawę, w użyczenie, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek.

§ 4

Spółki prawa handlowego, do których Powiat wniósł nieruchomości jako aporty niepieniężne, samodzielnie gospodarują swoim mieniem.

§ 5

W przypadkach nieuregulowanych w niniejszej uchwale wymagana jest odrębna uchwała Rady.

Rozdział II Nabywanie nieruchomości.

§ 6

1. Nabycia nieruchomości do zasobu Powiatu dokonuje się w celu:
 - 1) zabezpieczenia infrastruktury do realizacji zadań własnych Powiatu lub zadań zleconych,
 - 2) regulacji stanu prawnego nieruchomości,
 - 3) realizacji innego ważnego interesu Powiatu.
2. Nabycia nieruchomości dokonuje się w formie:
 - 1) czynności cywilno-prawnych,
 - 2) prawomocnych decyzji administracyjnych.
3. Na odpłatne nabycie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania do zasobu, w wypadku gdy cena nabycia przekracza równowartość 25 000 €, niezbędna jest zgoda Rady.
4. Zapis ust. 3 nie dotyczy nabycia dokonywanego w celu uregulowania stanów prawnych, w tym pod pasami drogowymi dróg powiatowych.

Rozdział III Zbywanie nieruchomości.

§ 7

1. Zbyciu podlegają nieruchomości zbędne do realizacji zadań własnych Powiatu oraz zadań zleconych.
2. Nieruchomość za zbędną uznaje Zarząd po uzyskaniu opinii Naczelników odpowiednich Wydziałów w drodze stanowiska Zarządu.
3. Na zbycie nieruchomości, lub przeniesienie użytkowania wieczystego, w wypadku gdy wartość nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego określona przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza równowartość 25 000 €, niezbędna jest zgoda Rady.

§ 8

Zbycie nieruchomości następuje w formie:

- 1) czynności cywilno - prawnych,
- 2) jednostronnych czynności prawnych.

§ 9

1. Sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste dokonuje się w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W trybie bezprzetargowym nieruchomości jest zbywana w przypadkach określonych w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Cena sprzedaży nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego może zostać rozłożona na raty. O rozłożeniu ceny sprzedaży na raty decyduje Zarząd w drodze uchwały. Pierwsza rata podlega zapłacie przed zawarciem umowy sprzedaży lub warunkowej umowy sprzedaży i nie może być niższa niż 25% ceny sprzedaży.

§ 10

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz lokali mieszkalnych stanowiących dom jednorodzinny w przypadku ich zbycia przysługuje najemcom, z którymi umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.
2. Ze sprzedaży wyłącza się lokale mieszkalne znajdujące się:
 - 1) w budynku, który zgodnie z decyzją organu nadzoru budowlanego został wyłączony z użytkowania lub zakwalifikowany do rozbiórki,
 - 2) na terenie szkół i innych placówek oświatowo – wychowawczych,
 - 3) w budynkach wpisanych do rejestru zabytków.
3. Stosuje się zasadę nie przeznaczania do sprzedaży lokali mieszkalnych wynajętych w drodze przetargu, chyba że upłynęło co najmniej 5 (pięć) lat od dnia ich wynajęcia lub zbycia podlegają wszystkie lokale mieszkalne w danym budynku.

§ 11

1. W przypadku sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wyniku realizacji prawa pierwszeństwa w nabyciu, nabywcom przysługuje bonifikata:
 - 1) 50% ceny określonej przez Zarząd dla lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach jednorodzinnych lub dwurodzinnych,
 - 2) 70% ceny określonej przez Zarząd dla lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielolokalowych,
2. 90% ceny określonej przez Zarząd w przypadku jednoczesnej sprzedaży 100% lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku wielolokalowym.
3. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1 mogą być udzielone pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umów sprzedaży.
4. Jeżeli Nabywca zadysponuje lokalem mieszkalnym na cele inne niż dopuszczone w ustawie o gospodarce nieruchomościami przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie Zarządu.

Rozdział IV Zamiana nieruchomości.

§ 12

1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Powiatu.
2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na: potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych, względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami, postanowienia przepisów szczególnych.
3. Zarząd dokonując zamiany nieruchomości bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości.
4. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.
5. Zamiana nieruchomości o wartości przekraczającej 25 000 € wymaga zgody Rady.

§ 13

W przypadku zbywania nieruchomości w drodze umowy zamiany lub darowizny ustalenie wartości przedmiotu umowy następuje analogicznie jak przy sprzedaży.

Rozdział V Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 14

1. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności Powiatu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. Obciążenie o którym mowa w ust. 1 może polegać na:
 - 1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie,
 - 2) ustanowieniu służebności gruntowych,
 - 3) ustanowieniu hipoteki.
3. Na oddanie w użytkowanie nieruchomości, której wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza równowartość 25 000 € oraz na ustanowienie hipoteki, niezbędna jest zgoda Rady.
4. Obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi dokonuje Zarząd. W uchwale Zarządu określa się odpłatną bądź nieodpłatną formę obciążenia.
5. Obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi ustanawiane jest w umowie posiadającej formę aktu notarialnego i podlega wpisowi do księgi wieczystej. W umowie określa się warunki obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym.

Rozdział VI **Zasady wynajmowania nieruchomości niemieszkalnych.**

§ 15

1. Najmowi podlegają nieruchomości lub ich części czasowo niewykorzystywane do realizacji zadań własnych Powiatu oraz zadań zleconych.
2. Najmu nieruchomości lub ich części dokonuje Zarząd zgodnie z art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
3. Oddanie nieruchomości lub jej części w najem każdorazowo poprzedza zasięgnięcie przez Zarząd opinii właściwego kierownika jednostki organizacyjnej, o ile przedmiot najmu znajduje się we władaniu tej jednostki.

§ 16

1. Zasady ustalania stawek czynszu najmu określa Zarząd w drodze uchwały.
2. W przypadku wynajmowania nieruchomości lub ich części w drodze przetargu stawka czynszu określona w uchwale Zarządu stanowi stawkę wywoławczą.
3. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania innych opłat za świadczenia związane z eksploatacją nieruchomości lub jej części, wynikających z umowy najmu, w tym podatku od nieruchomości.

§ 17

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest dokonanie wpłaty przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu ustania stosunku najmu oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu wynikającego z prawidłowej eksploatacji, w przypadku jego dewastacji.
2. Kaucję ustala się w wysokości sześciomiesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Ustanie stosunku najmu i opuszczenie lokalu przez dotychczasowego najemcę stanowi podstawę zwrotu kaucji, w kwocie wynikającej z ewentualnych rozliczeń o których mowa w ust. 1.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Powiatu może podjąć uchwałę o obniżeniu wysokości kaucji zabezpieczającej do wysokości trzymiesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział VII **Zasady wdzierzawiania nieruchomości.**

§ 18

1. Dzierżawie podlegają nieruchomości lub ich części czasowo niewykorzystywane do realizacji zadań własnych Powiatu oraz zadań zleconych.

2. Dzierżawy nieruchomości lub ich części dokonuje się w trybie przetargu.
3. Przetarg przeprowadza się w oparciu o regulamin przetargowy przyjęty uchwałą Zarządu.
4. Wdzierżawienie nieruchomości lub jej części każdorazowo poprzedza zasięgnięcie przez Zarząd opinii właściwego kierownika jednostki organizacyjnej, o ile przedmiot dzierżawy znajduje się we władaniu tej jednostki.

§ 19

1. Zasady ustalania stawek czynszu dzierżawnego określa Zarząd w drodze uchwały.
2. W przypadku wdzierżawiania nieruchomości lub ich części w drodze przetargu stawka czynszu określona w uchwale Zarządu stanowi stawkę wywoławczą.
3. Dzierżawca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania innych opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym podatku od nieruchomości.

Rozdział VIII Wnoszenie wkładów niepieniężnych do spółek.

§ 20

1. Nieruchomości wchodzące do zasobu mogą być wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek zgodnie z uchwałą nr LVI/509/2010 Rady Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 31 sierpnia 2010 roku.
2. Ustalenie wartości nieruchomości wnoszonej jako aport od spółki następuje analogicznie jak przy sprzedaży.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Tarnowskich Górach.

§ 3

Traci moc uchwała nr XXV/266/2012 Rady Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 28 czerwca 2012 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania składnikami majątkowymi powiatowego zasobu nieruchomości.

§ 4

Przepisy wykonawcze wydane do uchwały wymienionej w § 3, przyjęte uchwałami Zarządu Powiatu, zachowują swoją moc.

§ 5

Umowy cywilno – prawne podpisane w oparciu o zapisy uchwały wymienionej w § 3, zachowują swoją moc.

§ 6

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

Uzasadnienie

W związku z rozstrzygnięciami nadzorczymi urzędów wojewódzkich oraz mając na uwadze orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego zachodzi konieczność zaktualizowania uchwały nr XXV/266/2012 Rady Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 28 czerwca 2012 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania składnikami majątkowymi powiatowego zasobu nieruchomości.

Zagwarantowane ustawą ustrojową (ustawa o samorządzie powiatowym) uprawnienia Rady Powiatu w sprawach majątkowych nie obejmują prawa do wypowiedzania się przez ten organ w sprawach związanych m. in. z użyczeniem nieruchomości, i to zarówno w formie zasad generalnych, jak i w formie uchwały dotyczącej konkretnej nieruchomości. Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym do wyłącznej właściwości Rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Zgodnie z art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami to zarząd Powiatu a nie Rada gospodaruje powiatowym zasobem nieruchomości i to organ wykonawczy władny jest decydować o przeznaczeniu nieruchomości stanowiącej własność Powiatu.

W związku z powyższym w przedmiotowej uchwale:

a) usunięto zapisy:

- rozdz. I § 1 wykreślono słowo „użyczenia”,
- rozdz. I § 2 ust. 4 „zasobie – należy przez to rozumieć powiatowy zasób nieruchomości obejmujący nieruchomości stanowiące przedmiot własności Powiatu, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu”,
- rozdz. I § 2 ust. 7 „wycenie nieruchomości – należy rozumieć postępowanie prowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości”,
- rozdz. III § 9 ust. 3 „przetarg przeprowadza się w oparciu o regulamin przetargowy przyjęty uchwałą Zarządu”,
- rozdz. IV § 12 ust. 4 „warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań”,
- rozdz. V dot. wyposażania powiatowych jednostek organizacyjnych w nieruchomości,
- rozdz. VII § 17 ust. 3 „przetarg przeprowadza się zgodnie z regulaminem przeprowadzania przetargów, przyjętym uchwałą Zarządu”,
- rozdz. IX § 22, § 23.

b) doprecyzowano zapisy:

- w rozdz. II § 6 ust. 2 lit. a zapis „umów cywilno – prawnych, w tym umów kupna – sprzedaży, zamiany, darowizny” zastąpiono stwierdzeniem „czynności cywilno - prawnych”,
- w rozdz. III § 8 lit. a zapis „umów cywilno – prawnych, w tym umów sprzedaży, zamiany, darowizny, umów o oddanie w użytkowanie wieczyste” zastąpiono stwierdzeniem „czynności cywilno – prawnych”,
- w rozdz. III § 10 połączono ust. 1 i 2,
- w rozdz. III § 11 ust. 1 lit. a, b, c dookreślono ściśle wysokość udzielanych bonifikat,
- rozdz. VII § 17 ust. 2 „najmu nieruchomości lub ich części dokonuje Zarząd zgodnie z art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami”,
- w rozdz. VIII § 21 ust. 3 słowo „najemca” zastąpiono słowem „dzierżawca”,
- dodano nowy rozdz. o nazwie „wnoszenie wkładów niepieniężnych do spółek”, w którym znalazł się § 24 (doprecyzowany) uprzednio będący częścią rozdz. IX.

Ponadto w całej uchwale dokonano zmiany punktacji (tj. litery a, b, c zamieniono na pkt 1), 2), 3)) z aktualnie obowiązującym wzorem uchwał.

Mając na uwadze Zarządzenie nr 5/2011 Starosty Tarnogórskiego z dnia 28 stycznia 2011 roku w sprawie wprowadzenia procedury konsultowania z Powiatową Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego w związku z Uchwałą nr LVI/513/2010 Rady Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 31 sierpnia 2010 roku, projekt niniejszej uchwały podlega konsultacjom o których mowa powyżej.

Z uwagi na powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni zasadne.