

**UCHWAŁA NR XLVII/462/2013
RADY POWIATU W TARNOWSKICH GÓRACH**

z dnia 29 października 2013 r.

**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. z 2013 r. poz. 595 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 wdzierżawiania.

§ 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.

¹⁾Przepis wprowadzający zmianę został opublikowany w: Dz. U. z 2013 r. poz. 645

§ 3

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 trwały 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 uchwały 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. 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.

§ 10

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,
- 3) 90% ceny określonej przez Zarząd w przypadku jednoczesnej sprzedaży 100% lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku wielolokalowym.

2. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1 mogą być udzielone pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umów sprzedaży.

3. Jeżeli Nabywca dysponuje 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.

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

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.

§ 14

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.

§ 15

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.

§ 16

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 wdzierżawiania nieruchomości.

§ 17

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.

§ 18

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.

§ 19

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.

Przewodniczący Rady Powiatu

Andrzej Fiała