

UCHWAŁA NR
RADY POWIATU LUBAŃSKIEGO

z dnia

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Lubańskiego

Na podstawie art. 12, pkt 8 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 107) - art. 13 ust. 1, art. 15, art. 18, art. 25a, art. 25b, art. 34, art. 37 ust. 1 i 2, art. 43 ust. 1, art. 67, art. 68, art. 70, art. 71, art. 72, art. 73, art. 74, art. 84 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1145).

Rada Powiatu Lubańskiego

uchwala, co następuje:

§ 1.

Ileć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- 1) powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Lubański,
- 2) Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Lubańskiego,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 2.

1. Zarząd Powiatu uprawniony jest do nabywania nieruchomości na rzecz powiatu, w przypadkach uzasadnionych interesem powiatu, od osób fizycznych i prawnych, w drodze umów cywilnoprawnych, decyzji administracyjnych lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z:

- 1) koniecznością realizacji zadań własnych,
- 2) obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

2. Nabywanie nieruchomości ma na celu utworzenie powiatowego zasobu nieruchomości.

3. Nabycie nieruchomości w skład powiatowego zasobu nieruchomości następuje w drodze uchwały Zarządu Powiatu.

4. Nabycie nieruchomości powinno nastąpić za cenę nie wyższą niż rzeczywista wartość rynkowa nabywanej nieruchomości, wynikająca z operatu szacunkowego lub ustalona na podstawie przeciętnych cen rynkowych w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie powiatu.

§ 3.

Zarząd Powiatu przeznaczają nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości do: sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się, darowizny, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenia jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazania jako wyposażenie tworzonych powiatowych osób prawnych, jak i majątek tworzonych fundacji, na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 4.

1. Nieruchomości stanowiące własność powiatu mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność/użytkowanie wieczyste osób fizycznych lub osób prawnych.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność i zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

3. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,
- 2) potrzeby realizacji zadań własnych,
- 3) względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami,
- 4) postanowienia przepisów szczególnych.

§ 5.

1. Nieruchomości mogą być oddane osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczenie na cele związane z ich działalnością.

2. Udziela się bonifikaty od opłat rocznych za trwały zarząd w wysokości:

- 1) za nieruchomości oddane pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych - do 50%;
- 2) za nieruchomości oddane jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą, sportowo - turystyczną, na cele statutowe nie związane z działalnością zarobkową – do 90%.

§ 6.

1. Nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym, na zasadach określonych w ustawie.

2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej na zasadach określonych w ustawie, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4.

3. Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, jeżeli zbycie następuje na rzecz państwowych lub samorządowych osób prawnych.

4. Zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości dzierżawione, zabudowane, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz dzierżawcy, który łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) jest dzierżawcą na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat,
- 2) za zgodą właściciela nieruchomości i na własny koszt dokonał w okresie dzierżawy zabudowy w oparciu o pozwolenie na budowę wydane dzierżawcy przez właściwy organ.

§ 7.

1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, na wniosek nabywcy, może zostać rozłożona na raty na okres 10 lat. Raty płatne są bez wezwania do 31 marca każdego roku. Wierzytelność powiatu w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

2. Pierwsza rata w wysokości nie mniejszej niż 10% ustalonej ceny sprzedaży, podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy.

3. Ustala się oprocentowanie roczne na zasadach określonych w ustawie od pozostających należności z terminem płatności do 31 marca każdego roku.

4. Zarząd Powiatu może udzielić bonifikaty od wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) do 10% jeżeli nieruchomość jest sprzedawana pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
- 2) do 50% jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną, na cele statutowe nie związane z działalnością zarobkową,
- 3) do 30% jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na rzecz Skarbu Państwa,
- 4) do 50% jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na rzecz jednostek samorządu terytorialnego,
- 5) do 30% jeżeli nieruchomość jest sprzedawana organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na pracownicze ogrody działkowe,

6) do 50% jeżeli nieruchomość sprzedawana jest kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem.

§ 8.

1. Wysokość minimalnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntu określa Zarząd Powiatu.

2. W przypadku najmu lub dzierżawy nieruchomości w drodze bezprzetargowej, stawkę czynszu ustala się w rokowaniach.

3. W przypadku trwających umów najmu lub dzierżawy Zarząd Powiatu, przy wypowiedzeniu umów w zakresie stawek czynszu proponując nowe stawki, bierze pod uwagę wysokość stawki minimalnej, przeznaczenie nieruchomości, jej atrakcyjność, możliwość przynoszenia przez nią dochodu.

§ 9.

1. Wolne nieruchomości, do czasu sprzedaży, będą wydzierżawiane w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej w wypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych.

2. Obowiązek wyłonienia dzierżawcy w drodze przetargu nie dotyczy dzierżawy na rzecz jednostek organizacyjnych powiatu oraz jednostek administracji publicznej.

3. Dzierżawione nieruchomości sprzedawane będą w drodze przetargu z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.

§ 10.

1. Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

2. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

3. Pierwszą opłatę za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, Zarząd Powiatu może rozłożyć na oprocentowane raty, nie dłużej niż na okres 10 lat, płatne w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Rozłożona na raty, niespłacona część opłaty podlega oprocentowaniu z zastosowaniem stopy procentowej równej stopie redyskontowej weksli stosowanej przez NBP. Oprocentowanie płatne jest w terminach płatności raty. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

4. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustala się wg stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub ustalonej w drodze przetargu.

5. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25% ceny nieruchomości gruntowej.

§ 11.

1. Zarząd Powiatu zleca rzeczoznawcy majątkowemu wycenę nieruchomości.

2. Koszty opłat notarialnych, koszty opinii innych rzeczoznawców majątkowych, w przypadku rozbieżności wyceny nieruchomości, a także ewentualny podatek VAT ponosi nabywca.

§ 12.

Tracą moc:

1) Uchwała Nr XXI/96/99 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 28.12.1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu lubańskiego,

- 2) Uchwała Nr XXXVI/179/2001 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 27.03.2001r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/96/99 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu lubańskiego,
- 3) Uchwała Nr LIII/281/2002 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 29.08.2002r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu lubańskiego,
- 4) Uchwała Nr LIV/298/2002 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 03.10.2002r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu lubańskiego,
- 5) Uchwała Nr XXXIII/170/2004 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 28.10.2004r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/96/99 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu lubańskiego zmienioną uchwałami: Nr XXXVI/179/2001 z dn. 27 marca 2001r., Nr LIII/281/2002 z dn. 29.08.2002r., Nr LIV/298/2002 z dnia 3 października 2002r.,
- 6) Uchwała nr XL/207/2005 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 28.04.2005r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/96/99 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu lubańskiego,
- 7) Uchwała Nr XXVI/144/2008 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 29.05.2008r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/96/99 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu lubańskiego zmienioną uchwałami: Nr XXXVI/179/2001 z dn. 27 marca 2001r., Nr LIII/281/2002 z dn. 29.08.2002r., Nr LIV/298/2002 z dn. 3 października 2002r., Nr XXXIII/170/2004 z dn. 28 października 2004r., Nr XL/207/2005 z dn. 28 kwietnia 2005r.,
- 8) Uchwała Nr XLVI/244/2009 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 29.10.2009r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/96/99 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Lubańskiego,
- 9) Uchwała Nr V/55/2011 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 24.02.2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/96/99 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Lubańskiego,
- 10) Uchwała nr VIII/75/2011 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 26.05.2011r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/96/99 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność powiatu lubańskiego,
- 11) Uchwała Nr XXVI/213/2016 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 29.12.2016r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/96/99 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Lubańskiego,
- 12) Uchwała Nr XLVIII/365/2022 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 28.04.2022r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/96/99 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Lubańskiego,
- 13) Uchwała Nr XLIX/370/2022 Rady Powiatu Lubańskiego z dnia 26.05.2022r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/96/99 z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Lubańskiego.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Lubańskiego.

§ 14.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Zarządu

Zbigniew Zjawin

UZASADNIENIE

Gospodarowanie mieniem odbywa się na zasadach prawidłowej i racjonalnej gospodarki, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia realizacji zadań publicznych powiatu.

Wobec tego konieczne jest kompleksowe uregulowanie zasad gospodarowania nieruchomościami Powiatu Lubańskiego, określających podstawowe reguły dotyczące zarządzania mieniem powiatu, w oparciu o unormowania prawne zawarte w aktualnie obowiązujących przepisach.

Zatem podjęcie uchwały uważa się za zasadne.