

**UCHWAŁA NR XLVIII/362/2023
RADY POWIATU ŁAŃCUCKIEGO**

z dnia 30 października 2023 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość

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 2022 r. poz. 1526 z późn. zm.) oraz art. 13, art. 14 oraz art. 15 oraz art. 43 ust 6, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)

RADA POWIATU ŁAŃCUCKIEGO UCHWAŁA, CO NASTĘPUJE:

§ 1. Wprowadza się zasady nabywania, zbywania, wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchyla się uchwałę Rady Powiatu Łańcuckiego nr XVI/128/08 z dnia 17 marca 2008 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i oddawania w użyczenie na czas dłuższy niż 3 lata.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Łańcuckiego.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Powiatu Łańcuckiego

Marek UBERMAN

Zasady gospodarowania mieniem Powiatu Łańcuckiego

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Ilekcóć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) Powiecie, Radzie Powiatu, Zarządzie Powiatu, jednostce organizacyjnej, spółce - należy przez to rozumieć odpowiednio: Powiat Łańcucki, Radę Powiatu Łańcuckiego, Zarząd Powiatu Łańcuckiego, jednostkę organizacyjną Powiatu Łańcuckiego, spółkę w której Powiat Łańcucki jest większościowym udziałowcem lub którą tworzy z innymi jednostkami samorządowymi lub państwowymi;
 - 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);
 - 3) ustawie o samorządzie powiatowym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526z późn. zm.);
 - 4) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące powiatowy zasób nieruchomości, o którym mowa w art. 25a ustawy;
 - 5) nieruchomości – należy przez to rozumieć działki gruntowe, budynki oraz wyodrębnione lokale, a także ich części;
 - 6) właściwym Wydziale - należy przez to rozumieć właściwą merytorycznie komórkę organizacyjną Starostwa Powiatowego w Łańcucie, do której zakresu działania należy gospodarowanie nieruchomościami Powiatu;
 - 7) wartości nieruchomości wskazane w niniejszych zasadach są kwotami netto.
2. Niniejsze zasady stosuje się do nabywania, zbywania nieruchomości, udziału we współwłasności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego i udziału w prawie użytkowania wieczystego.

§ 2. 1. Organem gospodarującym zasobem nieruchomości Powiatu jest Zarząd Powiatu, który w szczególności:

- 1) wyznacza nieruchomości przeznaczone do zagospodarowania;
 - 2) ustala tryb zbycia nieruchomości i jego warunki, w tym cenę;
 - 3) ustala warunki wydzierżawiania, wynajmowania bądź użyczenia nieruchomości;
 - 4) w przypadkach przewidzianych w ustawie wyznacza komisje do przeprowadzenia przetargu;
 - 5) zawiera umowy cywilno-prawne, a w przypadkach określonych w ustawie wydaje decyzje;
 - 6) sprawuje nadzór nad gospodarowaniem nieruchomościami przez jednostki organizacyjne.
2. Zarząd Powiatu oraz kierownicy jednostek organizacyjnych zobowiązani są do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki i zapewniający realizację zadań powiatu, zgodnie z zapisami niniejszego regulaminu oraz odpowiednimi przepisami prawa.

Rozdział 2

Nabywanie przez powiat nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego

- § 3.** 1. Powiat może nabywać nieruchomości w szczególności na cele:
- 1) związane z realizacją zadań własnych Powiatu;
 - 2) inwestycyjne;
 - 3) związane z zadaniami wynikającymi z odrębnych przepisów;
2. Nabycie nieruchomości przez Powiat następuje szczególnie w drodze:
- 1) kupna;
 - 2) zamiany;
 - 3) darowizny;
 - 4) przyjęcia spadku lub zapisu;
 - 5) decyzji administracyjnej;
 - 6) wywłaszczenia na rzecz Powiatu.

§ 4. O nabyciu nieruchomości lub użytkowania wieczystego decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z zastrzeżeniem § 5.

- § 5.** Zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały wymaga:
- 1) odpłatne nabycie nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości, której wartość przekracza kwotę 300 tys. zł;
 - 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego, którego wartość przekracza kwotę 300 tys. zł;
 - 3) nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką.

- § 6.** 1. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą.
2. W uzasadnionych przypadkach w celu ustalenia wartości rynkowej Zarząd Powiatu może zlecić wykonanie wyceny nieruchomości.
3. Powyższe zasady nie mają zastosowania w przypadku nabycia nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej.

Rozdział 3.

Zbywanie, zamiana nieruchomości Powiatu

- § 7.** 1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu, mogą być przedmiotem zbycia, lub wniesienia aportem do spółki.
2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w szczególności w drodze:
- 1) sprzedaży;
 - 2) darowizny;
 - 3) zamiany.
3. Zbycie nieruchomości następuje według zasad określonych w ustawie oraz jej przepisach wykonawczych w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, chyba że szczególne względy przemawiają za wyborem innego trybu zbycia nieruchomości.

§ 8. 1. O zbyciu nieruchomości decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały z zastrzeżeniem § 9 i § 10.

2. W uchwale Zarząd Powiatu określa tryb zbycia nieruchomości lub oddania jej w użytkowanie wieczyste, cenę, skład komisji przetargowej, wysokość wadium oraz inne warunki zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy.

§ 9. Jeżeli wartość zbywanej, zamienianej lub oddawanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości przekracza kwotę 300 tys. zł, do jej zbycia, zamiany lub oddania w użytkowanie wieczyste wymagana jest zgoda Rady Powiatu, wyrażona w formie uchwały.

§ 10. 1. W przypadku zbycia nieruchomości w formie darowizny każdorazowo wymagana jest zgoda Rady Powiatu wyrażona w formie uchwały.

2. Wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki wymaga zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały.

§ 11. 1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Powiatu lub uzasadnionymi potrzebami innych Jednostek Samorządu Terytorialnego, Skarbu Państwa lub innych osób prawnych i fizycznych.

2. Zarząd Powiatu przy zamianie nieruchomości jest zobowiązany uwzględnić wartości zamienianych nieruchomości i cel zamiany.
3. Warunki zamiany nieruchomości określa się w drodze rokowań. Protokół z rokowań stanowi podstawę zawarcia umowy w drodze aktu notarialnego.
4. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości, może obejmować oprócz wartości nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.

Rozdział 4

Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne

§ 12. Jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd korzysta z nieruchomości w sposób adekwatny do zakresu jej działania oraz jest zobowiązana do gospodarowania tą nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymywania jej w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 13. 1. Jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd, ma prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, zgodnie z ustawą oraz na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, następuje w drodze przetargu, zgodnie z przepisami ustawy oraz aktami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie, chyba że Zarząd Powiatu w formie uchwały, wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów.
3. Nieruchomości lub ich części oddane w trwały zarząd, tymczasowo nie wykorzystywane na działalność statutową, mogą być oddawane w najem, dzierżawę lub użyczenie na działalność:
 - 1) edukacyjną;
 - 2) naukowo-badawczą;
 - 3) medyczną;
 - 4) kulturalną;

- 5) sportowo-rekreacyjną;
 - 6) inną, która nie koliduje z działalnością jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomości w trwałym zarządzie.
4. Jednostka organizacyjna posiadająca nieruchomości w trwałym zarządzie, ma prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenia:
- 1) na okres do 3 lat za pisemnym zawiadomieniem Zarządu Powiatu za pośrednictwem właściwego Wydziału, jednak nie później niż na trzy tygodnie przed planowanym ogłoszeniem przetargu lub planowanym dniem zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym;
 - 2) na okres powyżej trzech lat lub na czas nieoznaczony, za zgodą Zarządu Powiatu, wyrażoną w formie uchwały;
 - 3) za zgodą Zarządu Powiatu, wyrażoną w formie uchwały, w przypadku, gdy po umowie najmu, dzierżawy lub użyczenia zawartej na czas oznaczony, strony zamierzają zawrzeć kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomości lub jej część.
5. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy lokali użytkowych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, lub na czas nieoznaczony, jeśli stroną takiej umowy jest inna jednostka organizacyjna Powiatu lub jednostka organizacyjna innej jednostki samorządu terytorialnego, i nieruchomości jest niezbędna do realizacji statutowych zadań tej jednostki.
6. Stawki bazowe czynszu najmu lub dzierżawy określi Uchwała Zarządu Powiatu.
7. Powyższe zasady nie mają zastosowania do jednodniowych, okazjonalnych użyczeń części nieruchomości na rzecz organizacji pozarządowych, stowarzyszeń i organizacji, jednostek organizacyjnych samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa na cel związany z ich działalnością. O zawarciu takiej umowy kierownik jednostki organizacyjnej zobowiązany jest zawiadomić Zarząd Powiatu za pośrednictwem właściwego Wydziału.

§ 14. 1. Kierownik jednostki organizacyjnej może udzielić bonifikaty od stawek czynszu i kosztów utrzymania nieruchomości bądź udzielić bonifikaty lub zwolnić biorącego w użyczenie z ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w przypadku gdy nieruchomości jest udostępniana na rzecz:

- 1) jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa lub innej państwowej osoby prawnej, jednostki samorządu terytorialnego lub jej jednostki organizacyjnej w celu wykonywania jej zadań statutowych;
 - 2) osoby prawnej lub fizycznej prowadzącej nieodpłatną działalność, o której mowa w § 13 ust. 3 pkt 1 do 5 niniejszej uchwały;
 - 3) w uzasadnionych przypadkach, na rzecz innych podmiotów, po uzyskaniu uprzedniej zgody Zarządu Powiatu Łąncuckiego wyrażonej w formie uchwały.
2. Kierownik Jednostki Organizacyjnej zobowiązany jest przesłać Zarządowi Powiatu, za pośrednictwem właściwego Wydziału, informację o udzieleniu bonifikaty od stawek czynszu i kosztów utrzymania nieruchomości lub zwolnieniu biorącego w użyczenie z ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Rozdział 5

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości

§ 15.

Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości z wyłączeniem nieruchomości oddanych w trwały zarząd oraz lokali mieszkalnych mogą być wydzierżawiane, wynajmowane jeżeli nie są niezbędne do realizacji zadań Powiatu.

§ 16. 1. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu.

2. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości winno nastąpić po przeprowadzeniu przetargu, zgodnie z ustawą i z zastrzeżeniem przewidzianych w niej wyjątków.
3. Nieruchomość może być wydzierżawiona lub wynajęta w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony za zgodą Rady Powiatu wyrażoną w formie uchwały.
4. W przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wymagana jest zgoda Rady Powiatu wyrażona w formie uchwały.

§ 17. 1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego za jeden metr powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu z tytułu najmu, dzierżawy nieruchomości za jeden metr kwadratowy ustala Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z uwzględnieniem stawek dla nieruchomości o podobnym rodzaju użytkowania i podobnej lokalizacji, ustalonych w gminie, na terenie której znajduje się nieruchomość, bądź cen wolnorynkowych na rynku nieruchomości na obszarze, w którym nieruchomość jest położona.

2. Stawki czynszu ustalone według zasad określonych w ust. 1, są minimalnymi stawkami wywoławczymi w przetargach na najem lokali użytkowych oraz najem lub dzierżawę nieruchomości.

§ 18. Umowy najmu lokali użytkowych i dzierżawy nieruchomości zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Rozdział 6

Zasady obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 19. 1. Nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli jest to gospodarczo, ekonomicznie lub społecznie uzasadnione, a jednocześnie nie utrudnia wykonywania zadań własnych Powiatu.

2. Obciążanie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- 1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej - gdy jest to niezbędne celem zapewnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustanowieniu służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.);
- 4) ustanowieniu hipoteki.

§ 20. O ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego decyduje w drodze uchwały Zarząd Powiatu, z zastrzeżeniem § 21.

§ 21. Oddanie nieruchomości w użytkowanie oraz ustanowienie hipoteki wymaga uprzedniej zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały.

§ 22. Oddanie nieruchomości w użytkowanie na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieokreślony następuje w drodze przetargu. Rada Powiatu w formie uchwały może wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy.

§ 23. 1. Oddanie nieruchomości w użytkowanie, obciążanie nieruchomości służebnością gruntową lub służebnością przesyłu następuje odpłatnie, z zastrzeżeniem § 24.

2. Wynagrodzenie za ustanowienie użytkowania oraz za ustanowienie służebności ustala Zarząd Powiatu, na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

§ 24. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym może nastąpić w przypadkach, gdy jest to gospodarczo lub społecznie uzasadnione.