

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY POWIATU PABIANICKIEGO
z dnia 2017 r.**

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi
własność Powiatu Pabianickiego**

Na podstawie art. 12 ust. 8 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814; zm.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) oraz art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 2260, z 2017 r. poz. 820) **Rada Powiatu Pabianickiego uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała niniejsza określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Pabianickiego, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, a także oddania nieruchomości w trwałe zarząd.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie, Radzie Powiatu, Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć odpowiednio: Powiat Pabianicki, Radę Powiatu Pabianickiego, Zarząd Powiatu Pabianickiego;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 2260, z 2017 r. poz. 820);
- 3) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć powiatowy zasób nieruchomości w rozumieniu art. 25 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 2260, z 2017 r. poz. 820);
- 4) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości w rozumieniu art. 46 ustawy Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 459);
- 5) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste, jak również przeniesienie prawa własności nieruchomości wskutek decyzji administracyjnych lub orzeczenia sądu oraz z mocy samego prawa.
- 6) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 2260, z 2017 r. poz. 820);
- 7) obciążeniu nieruchomości - należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości;

§ 2. 1. Organem reprezentującym Powiat w zakresie nabywania, zbywania, obciążania, wdzierżawiania, wynajmowania i oddania w trwałe zarząd nieruchomości jest Zarząd Powiatu.

2. Zarząd Powiatu gospodaruje nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej

i racjonalnej gospodarki, zapewniając realizację zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej powiatu.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 3. 1. Nabycie na rzecz Powiatu praw do nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, może nastąpić w związku z :

- 1) realizacją potrzeb inwestycyjnych, zadań własnych i zleconych Powiatowi określonych przepisami prawa, bądź wynikających ze Strategii Rozwoju Powiatu;
- 2) realizacją celów publicznych;
- 3) regulowaniem stanów prawnych nieruchomości;
- 4) uzasadnionymi innymi potrzebami Powiatu lub jego jednostek organizacyjnych
- o ile w budżecie Powiatu zabezpieczone zostały na ten cel środki finansowe.

2. Nabycie praw do nieruchomości o których mowa w ust. 1 może nastąpić w drodze:

- 1) umowy sprzedaży;
- 2) darowizny;
- 3) zamiany;
- 4) decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu;
- 5) z mocy samego prawa;
- 6) innych czynności prawnych.

3. Przy nabywaniu nieruchomości należy kierować się zasadami określonymi w ustawie oraz uwzględnić przeznaczenie nabywanej nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4. Warunki nabycia ustala się w drodze rokowań, za wyjątkiem nabycia w sposób określony w § 3 ust. 2 pkt 4 i 5 uchwały.

5. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, jednak nie wyższej niż wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego chyba, że za nabyciem za wyższą cenę przemawiają ważne interesy lub szczególne okoliczności.

6. Uzgodnienie ceny i spisania protokołu w sprawie nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

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

§ 5. Nabycie nieruchomości, której cena przekracza 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) wymaga uprzedniej zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały, z wyjątkiem przypadku określonego w § 3 ust. 2 pkt 4 i 5 uchwały.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości

§ 6. 1. Nieruchomości stanowiące powiatowy zasób nieruchomości mogą być zbywane, jeżeli są zbędne dla realizacji zadań Powiatu.

2. Zbycie nieruchomości następuje w drodze:

- 1) sprzedaży;

- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) darowizny;
- 4) zamiany;
- 5) innych czynności prawnych.

§ 7. 1. O zbyciu nieruchomości decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z zastrzeżeniem § 8.

2. W uchwale określa się formę i warunki zbycia nieruchomości, w tym cenę.

§ 8. 1. Jeżeli wartość nieruchomości przekracza 100 000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych), do zbycia nieruchomości jest wymagana uprzednia zgoda Rady Powiatu wyrażona w formie uchwały.

2. Do zbycia nieruchomości w drodze darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady Powiatu w drodze uchwały.

§ 9. Zbycie nieruchomości następuje według zasad określonych w ustawie oraz jej przepisach wykonawczych.

§ 10. 1. Zamiana nieruchomości może nastąpić w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Powiatu lub uzasadnionymi potrzebami innych osób fizycznych lub prawnych, i nie naruszy ona istotnych interesów Powiatu.

2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.

§ 11. Zobowiązuje się Zarząd Powiatu do przedkładania Radzie Powiatu półrocznych sprawozdań dotyczących obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Pabianickiego.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 12. 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 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 459);
- 4) ustanowieniu hipoteki.

§ 13. O ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego decyduje w drodze uchwały Zarząd Powiatu, z zastrzeżeniem § 14.

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

§ 15. 1. Oddanie nieruchomości w użytkowanie, obciążanie nieruchomości służebnością gruntową lub służebnością przesyłu następuje odpłatnie.

2. Opłatę za użytkowanie oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności ustala Zarząd Powiatu na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

§ 16. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym może nastąpić w przypadkach wskazanych w ustawie.

Rozdział 5.

Najem, wdzierżawianie nieruchomości

§ 17. Nieruchomości znajdujące się w powiatowym zasobie nieruchomości oddaje się w najem lub dzierżawę na zasadach określonych w ustawie, jeżeli są zbędne do realizacji zadań Powiatu i nie zostały przeznaczone do zbycia.

§ 18. 1. Wdzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości nieprzekazanych w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym, następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu.

2. Dzierżawa lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, wymaga zgody Rady Powiatu w drodze uchwały.

3. Okres dzierżawy lub najmu określa Zarząd Powiatu biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości;
- 2) konieczność poniesienia niezbędnych nakładów inwestycyjnych do korzystania z nieruchomości;
- 3) przydatność i korzyść społeczną wynikającą z dzierżawy lub najmu.

4. Najemców i dzierżawców nieruchomości wyłania się w drodze przetargu, z wyjątkiem nieruchomości:

- 1) przeznaczonych na potrzeby powiatowych jednostek organizacyjnych i zakładów budżetowych;
- 2) wdzierżawianych (bez prawa zabudowy) lub wynajmowanych, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części;
- 3) wdzierżawianych lub wynajmowanych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz państwowych lub samorządowych jednostek organizacyjnych i osób prawnych;
- 4) wdzierżawianych lub wynajmowanych na rzecz osób fizycznych, osób prawnych, prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczą – rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 5) wdzierżawianych, wynajmowanych na cele użyteczności publicznej oraz realizację celów publicznych wymienionych w ustawie;
- 6) wdzierżawianych lub wynajmowanych na rzecz dotychczasowych dzierżawców (najemców) lub ich następców prawnych, w kontynuacji umowy;
- 7) wdzierżawianych, wynajmowanych na rzecz osoby, która wybudowała uprzednio na nieruchomości stały obiekt budowlany (na podstawie zezwolenia na budowę) lub jego następcy prawnego.

7. Zarząd Powiatu przeprowadza przetarg według zasad określonych w ustawie.

8. Wybór formy przetargu i określenie jego warunków należy do Zarządu Powiatu.

9. Wysokość stawek czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości, określa Zarząd Powiatu na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

10. W przypadku przeprowadzenia postępowania przetargowego, stawki czynszu o których mowa w ust. 9, stanowią stawki wywoławcze w przetargu.

11. Ustalona stawka czynszu podlega waloryzacji raz do roku, począwszy od następnego roku kalendarzowego (od zawarcia umowy), w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do poprzedniego roku, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

12. W przypadku, gdy ogłoszony wskaźnik spowodowałby obniżenie wysokości stawki czynszu, odstępuje się od jej waloryzacji.

13. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy.

Rozdział 6. Oddanie w trwały zarząd

§ 19. 1. Nieruchomości stanowiące własność powiatu mogą być oddawane w trwały zarząd jedynie powiatowym jednostkom organizacyjnym w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu ich działania:

1) zarządca ma prawo zabudowy nieruchomości tylko wówczas, jeżeli w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona jest pod obiekty, w których będzie prowadzona jego działalność statutowa;

2) zabudowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa i modernizacja obiektów budowlanych na nieruchomości może być dokonywana tylko wówczas, gdy w budżecie powiatu zostaną zaplanowane środki na ten cel lub zarządca własnym staraniem uzyska środki finansowe pozwalające na sfinansowanie zaplanowanej inwestycji. W każdym z tych przypadków na zagospodarowanie nieruchomości wymagana jest zgoda zarządu powiatu;

3) zarządca za zgodą zarządu powiatu ma prawo do oddania części nieruchomości do odpłatnego korzystania w ramach umów najmu i dzierżawy osobom trzecim;

4) użyczenie zbędnej dla zarządcy części nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz powiatowej jednostki organizacyjnej za uprzednią zgodą zarządu powiatu.

2. Udziela się bonifikaty w wysokości 50% ceny będącej podstawą ustalenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu przy zachowaniu dotychczasowych stawek procentowych opłat rocznych, jeżeli nieruchomość jest oddana jednostkom organizacyjnym powiatu w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu ich działania:

1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;

2) które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportowo – turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Rozdział 7. Postanowienia końcowe

§ 20. Traci moc Uchwała Nr XXVI/161/2000 Rady Powiatu Pabianickiego z dnia 20 czerwca 2000 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Powiatu Pabianickiego, zbywania nieruchomości stanowiących własność powiatu oraz ich obciążania, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Pabianickiego.

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