



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 28 grudnia 2012 r.

Poz. 4274

UCHWAŁA NR XXIV/197/2012 RADY POWIATU BIAŁOSTOCKIEGO

z dnia 22 listopada 2012 r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592; 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; z 2003 r. Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055; z 2007 r. Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r. Nr 92 poz. 753, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 149 poz. 887, Nr 217 poz. 1281) w związku z art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 4, art. 72 ust. 2, art. 73 ust. 4, art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r. Nr 102 poz. 651, Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323; z 2011 r. Nr 64 poz. 341, Nr 106 poz. 789, Nr 129 poz. 622 poz. 732, Nr 135 poz. 789, Nr 163 poz. 981, Nr 187 poz. 1110, Nr 224 poz. 1337; z 2012 r. Nr 163 poz. 908, poz. 981), Rada Powiatu Białostockiego, uchwała co następuje:

I. Zasady ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania, obciążania i zamiany, a także zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości oraz lokali na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie – rozumie się przez to Powiat Białostocki,
- 2) Zarządzie Powiatu - rozumie się przez to Zarząd Powiatu Białostockiego,
- 3) Radzie Powiatu - rozumie się przez to Radę Powiatu Białostockiego,
- 4) ustawie – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.),
- 5) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to lokal określony w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.),
- 6) garażu – rozumie się przez to budynki spełniające warunki określone w art. 211 ustawy, wymienionej w pkt 4 niniejszego paragrafu.

II. Nabywanie nieruchomości i lokali

§ 2. 1. Zarząd Powiatu może nabywać nieruchomości i lokale w wypadkach uzasadnionych interesami Powiatu, w szczególności z uwagi na:

- 1) potrzeby inwestycyjne,

- 2) potrzeby realizacji zadań własnych,
- 3) postanowienia przepisów szczególnych,
- 4) realizację innych celów publicznych.

2. Nabycie nieruchomości i lokali musi zostać poprzedzone rokowaniami w sprawie uzgodnienia ceny i warunków nabycia.

3. Rokowania przeprowadza Zarząd Powiatu lub osoba upoważniona przez Zarząd.

4. Zarząd Powiatu wyraża zgodę na nabycie nieruchomości i lokali w drodze uchwały.

5. Uchwała Zarządu Powiatu o nabyciu nieruchomości lub lokalu powinna, oprócz spełnienia wymogów formalnych, określać:

- 1) tryb nabycia,
- 2) formę nabycia,
- 3) przedmiot nabycia wraz z jego oznaczeniem, powierzchnią, opisem i przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego,
- 4) cel nabycia,
- 5) cenę nabycia,
- 6) okres obowiązywania uchwały.

6. Oświadczenie woli w sprawach nabycia nieruchomości i lokali składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba upoważniona przez Zarząd.

III. Zbywanie nieruchomości i lokali

§ 3. 1. Zarząd Powiatu przeznaczają nieruchomości i lokale do zbycia stosując tryb przetargowy z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego z ustawy i z ust. 2 niniejszego paragrafu.

2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego także ich najemcom i dzierżawcom nie spełniającym warunków, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy.

§ 4. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości i lokale mogą być zbywane w wypadkach określonych w ustawie i przepisach szczególnych.

2. Nieruchomości lub lokale mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym także w przypadkach, gdy:

- 1) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, a nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę przez dzierżawcę lub jego poprzednika prawnego, chyba, że o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki,
- 2) zbywany jest lokal mieszkalny na rzecz najemcy, któremu zostało przyznane pierwszeństwo z mocy § 3 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 5. 1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości i lokale zbywa się za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą niż jej wartość, chyba że zastosowano przewidziane ustawą lub niniejszą uchwałą bonifikatę.

2. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego mogą być sprzedawane Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego, za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawane w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.

§ 6. 1. Zbywanie nieruchomości lub lokali w trybie przetargowym odbywa się na następujących zasadach:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość,
- 2) jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę wywoławczą w drugim przetargu, ustala się w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50 % tej wartości,
- 3) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, nieruchomość może być zbyta w drodze rokowań lub kolejnych przetargów:

- a) rokowania – cenę nieruchomości ustala się z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40 % jej wartości,
- b) przetarg – stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

§ 7. 1. Zarząd Powiatu przeznacza nieruchomości lub lokale do zbycia w drodze uchwały o przeznaczeniu do zbycia.

2. Uchwała Zarządu Powiatu o przeznaczeniu nieruchomości lub lokalu do zbycia powinna, oprócz spełnienia wymogów formalnych, określać:

- 1) tryb zbycia (przetargowy lub bezprzetargowy),
- 2) formę zbycia,
- 3) przedmiot zbycia wraz z jego oznaczeniem, powierzchnią, opisem i przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego,
- 4) cenę wywoławczą nieruchomości,
- 5) wysokość stawki procentowej pierwszej opłaty w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- 6) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 7) okres obowiązywania uchwały.

3. Zarząd Powiatu ustalając cenę zbycia lub cenę wywoławczą nieruchomości lub lokalu stosuje następujące zasady:

- 1) cenę ustala się w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego sporządzoną nie dalej jak 12 miesięcy przed podjęciem uchwały o przeznaczeniu do zbycia. Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 2) na poczet ceny zalicza się uzgodnione z wynajmującym lub dzierżawcą nakłady dokonane na przedmiocie podlegającym zbyciu, a poniesione przez niego i nie rozliczone uprzednio przez wynajmującego,
- 3) cenę nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, obniża się o 50 %.

4. Postanowienia ustępów 1, 2 i 3 stosuje się odpowiednio do oddania nieruchomości w użytkowanie, najem, dzierżawę.

§ 8. 1. Zarząd Powiatu udziela bonifikaty od ceny w przypadku przeznaczenia do zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości:

- 1) zbywanych na rzecz osób fizycznych i prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego – w wysokości do 80 %,
- 2) kościołom i związkom wyznaniowym mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej – w wysokości do 90 %,
- 3) zbywanej jako lokal mieszkalny – w wysokości do 50 %,

2. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów wymienionych w ust. 1 stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

3. W innych przypadkach sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 68 ust. 1 ustawy, Zarząd Powiatu może udzielić bonifikaty wyłącznie za zgodą Rady Powiatu.

§ 9. 1. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym zapłata może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne, przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) wysokość pierwszej opłaty nie może być niższa niż 20 % ustalonej ceny,
- 2) pozostała należność może być rozłożona na raty płatne przez okres do 3 lat,
- 3) oprocentowanie rat następuje przy zastosowaniu stopy procentowej równej 50 % stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski,

- 4) roszczenia Powiatu z tytułu rozłożenia na raty niespłaconej kwoty podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu,
- 5) w razie zbycia lokalu przez nabywcę raty stają się natychmiast wymagalne.

2. W pozostałych wypadkach sprzedaży nieruchomości w formie bezprzetargowej sposób rozłożenia na raty ceny sprzedaży określa się w umowie, na warunkach określonych w ustawie.

§ 10. 1. Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej dokonuje się na okres 99 lat.

2. Przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.

3. Wysokość stawki procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25 % ceny nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

4. Pierwszą opłatę w wysokości 15 % wartości nieruchomości gruntowej ustala się w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości:

- 1) przeznaczonych pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych,
- 2) przeznaczonych na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną,
- 3) przeznaczonych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych.

5. Ustaloną w myśl ustępów poprzedzających stawkę pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a także opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 10 %, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków.

6. Ustala się stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej garażami i pawilonami handlowo-usługowymi oraz gruntu przeznaczonego pod budowę takimi obiektami w wysokości 5 % ceny nieruchomości gruntowej.

7. W przypadku pozostałych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste obowiązują stawki opłat rocznych określone w ustawie.

IV. Zamiana nieruchomości lub lokali

§ 11. 1. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Powiatu, w szczególności ze względu na:

- 1) zamierzenia inwestycyjne,
- 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych,
- 3) obowiązki wynikające z przepisów szczególnych,
- 4) realizację innych celów publicznych.

2. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uwzględnia się cenę i warunki przyszłej umowy.

3. Rokowania przeprowadza Zarząd Powiatu lub osoba upoważniona przez zarząd.

4. Zarząd Powiatu wyraża zgodę na zamianę nieruchomości lub lokali w drodze uchwały.

5. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub lokali, określoną według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

6. Rozliczenia należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali, obejmować mogą oprócz wartości nieruchomości, również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.

7. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być przedmiotem zamiany ze Skarbem Państwa lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

V. Obciążanie nieruchomości

§ 12. 1. Obciążanie nieruchomości następować będzie według zasad określonych w Kodeksie Cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

2. Obciążanie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie,
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej,
- 3) ustanowieniu hipoteki.

3. Nieruchomości mogą być oddawane w użyczenie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

4. Wyrażenie zgody na oddawanie nieruchomości w użyczenie następuje w drodze uchwały Zarządu Powiatu.

5. Oddanie nieruchomości w użytkowanie następuje przy odpowiednim zastosowaniu przepisów rozdziału II niniejszej uchwały.

VI. Wyzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości i lokali

§ 13. 1. Najemców i dzierżawców wyłania się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości i lokali wynajmowanych lub wydzierżawianych:

- 1) na potrzeby administracji publicznej,
- 2) na potrzeby powiatowych jednostek organizacyjnych,
- 3) na które nie wyłoniono strony umowy w kolejnych dwóch przetargach ogłoszonych w trybie § 14 i 19 niniejszej uchwały.

3. Za zgodą Rady Powiatu można odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy.

§ 14. 1. W wypadku nie wyłonienia strony umowy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg zgodnie z § 6, niniejszej uchwały.

2. Nie wyłonienie strony umowy w drugim przetargu umożliwia zawarcie umowy z oferentem proponującym najkorzystniejsze warunki umowy.

§ 15. 1. Dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy wyłonionemu w myśl § 13 ust. 1 uchwały przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli na 3 miesiące przed jej wygaśnięciem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z warunków umowy i o ile nie będzie to kolidowało z interesami Powiatu.

2. Postanowienie ustępu poprzedzającego dotyczy także najemców lub dzierżawców, którzy wynajmują lub wydzierżawiają nieruchomości Powiatu przez okres co najmniej lat 5.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 i 2, przestaje obowiązywać w wypadku przeznaczenia lokalu lub nieruchomości do zbycia.

§ 16. Należności Powiatu przewidziane w umowach najmu lub dzierżawy powinny ulegać zmianie stosownie do zmian wartości nabywczej pieniądza, w odstępach rocznych, zgodnie ze wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, określonymi w odrębnych przepisach.

§ 17. 1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga uprzednio uzyskania zgody Zarządu Powiatu i ustalenia nowych warunków umowy, w tym ustalenia nowej wysokości czynszu przewidzianego w umowie.

2. Przekazanie w jakiegokolwiek formie uprawnień wynikających z umowy osobom trzecim wymaga zgody Zarządu Powiatu i może być uzależnione od zwiększenia ustalonego czynszu do 30 %, przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia przedmiotu umowy.

3. Samowolna zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy lub samowolne przekazanie uprawnień wynikających z umowy na osobę trzecią, a także przekraczająca dwa okresy płatności zwłoka w zapłacie czynszu, mogą spowodować rozwiązanie umowy, bez wypowiedzenia i powinny stanowić podstawę zastosowania przez Zarząd Powiatu sankcji przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.

§ 18. 1. Zwrot przedmiotu umowy najmu i dzierżawy po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej Zarząd Powiatu wyraził pisemną zgodę. Rozliczenie następuje poprzez zapłatę sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili zwrotu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Nakłady poczynione bez zgody Zarządu Powiatu nie podlegają rozliczeniu i winny być odłączone od przedmiotu umowy, o ile będzie to możliwe, a przedmiot umowy przywrócony do stanu poprzedniego.

3. Nakłady obciążające Powiat, a dokonane przez najemcę lub dzierżawcę winny być rozliczone niezwłocznie po ich dokonaniu i komisijnym odbiorze z udziałem stron umowy, lecz nie później niż w terminie 3 miesięcy, od dnia przedłożenia prawidłowo sporządzonego rozliczenia.

VII. Inne postanowienia

§ 19. 1. Nieruchomości Powiatu przekazywane są w trwałą zarząd na rzecz powiatowych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, w celu wyposażenia ich w majątek nieruchomy niezbędny do prowadzenia przez nie działalności statutowej.

2. Jednostki te mogą również otrzymywać nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie, na cele związane ich działalnością statutową.

3. Przetargi przeprowadza komisja, w składzie od 3 do 7 osób.

4. Skład osobowy komisji, warunki przetargu i wysokość wadium określa każdorazowo Zarząd w formie uchwał.

5. Przedmiotem przetargu na najem lub dzierżawę, przy spełnieniu dodatkowych wymogów określonych w warunkach przetargu, jest:

- 1) roczna lub miesięczna stawka czynszu za 1 m² – w przypadku lokali,
- 2) roczna lub miesięczna stawka czynszu – w przypadku pozostałych nieruchomości. Przepisy końcowe

§ 20. 1. O zamiarze zbycia nieruchomości stanowiących własność Powiatu, Zarząd Powiatu powiadamia Radę Powiatu w formie pisemnej.

2. Zobowiązuje się Zarząd Powiatu do składania Radzie Powiatu rocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 22. Traci moc Uchwała Nr XXX/240/2005 Rady Powiatu Białostockiego z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2005 r., Nr 181, poz. 2104).

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni, od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Powiatu
Sławomir Gołaszewski