



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 4 listopada 2024 r.

Poz. 4742

UCHWAŁA NR VI/28/2024 RADY POWIATU W OLECKU

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Oleckiego, ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

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 2024 r. poz. 107) w związku z art. 12, 13 ust.1-2a, art. 14 ust. 3-5, art. 15, art. , art. 37 ust. 4 i ust. 4a, art. 43 ust. 6, art. 67 ust. 1 i 2, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 2 i 4, art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości przez Powiat oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, a także zasady korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Powiatu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie - rozumie się przez to Powiat Olecki,
- 2) Radzie Powiatu - rozumie się przez to Radę Powiatu w Olecku,
- 3) Zarządzie Powiatu - rozumie się przez to Zarząd Powiatu w Olecku,
- 4) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024, poz. 1145 ze zm.),
- 5) jednostce organizacyjnej - rozumie się przez to powiatową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.

Rozdział 2. Zasady nabywania nieruchomości przez Powiat.

§ 3. Zarząd Powiatu nabywa nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości, kierując się zasadami określonymi w ustawie i w niniejszej uchwale, oraz przeznaczeniem nieruchomości z uwzględnieniem:

- 1) planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 3) Strategii Rozwoju Powiatu,
- 4) innych przyjętych przez Powiat strategii lub planów, o ile dotyczą one przeznaczenia nieruchomości należących do powiatowego zasobu nieruchomości,
- 5) opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 4. 1. Zarząd Powiatu może, za zgodą Rady Powiatu nabywać do powiatowego zasobu nieruchomości prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z koniecznością realizacji zadań własnych Powiatu lub obowiązkami wynikającymi z przepisów szczególnych z wyłączeniem ust. 2.

2. Zarząd Powiatu nabywa nieruchomości lub ich części, bez zgody Rady Powiatu, gdy nabycie następuje w formie: przyjęcia darowizny, spadku lub zapisu, decyzji administracyjnej, nieodpłatnego przejęcia, nie obciążonej żadnymi zobowiązaniami pieniężnymi.

3. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Powiatu nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu do kwoty określonej na ten cel w uchwale budżetowej.

4. Udział w przetargu bądź w rokowaniach może być podjęty, jeżeli planowana transakcja znajduje pokrycie w budżecie powiatu.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości gruntowych i lokali.

§ 5. 1. Zbycie nieruchomości stanowiącej własność Powiatu wymaga zgody Rady Powiatu.

2. Nieruchomości z zasobu powiatowego zbywa się poprzez sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym, a w drodze bezprzetargowej stosownie do przepisów ustawy.

§ 6. Nie podlegają sprzedaży lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

§ 7. W przypadku zbywania nieruchomości lub lokali w trybie bezprzetargowym, zbycie ich następować będzie za cenę ustaloną po przeprowadzeniu rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości rynkowej, chyba że zastosowano bonifikatę określoną w ustawie.

§ 8. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub lokali w trybie przetargowym:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości lub lokalu,
- 2) jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym nieruchomości lub lokale wystawia się do drugiego przetargu ustalając cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 50% wartości nieruchomości lub lokalu,
- 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu,
- 4) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości lub lokalu ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości.

Rozdział 4.

Bonifikaty i ulgi z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu.

§ 9. 1 W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym Zarząd Powiatu może udzielić bonifikaty od ustalonej zgodnie przepisami ustawy ceny nieruchomości, w przypadkach wskazanych w ustawie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Udzielenie bonifikaty, o której mowa w ust. 1 może nastąpić jedynie w przypadku uzyskania uprzedniej zgody Rady Powiatu.

§ 10. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać na wniosek nabywcy rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie każdego roku w terminie ustalonym w umowie, począwszy od roku następującego po roku, w którym zawarto umowę.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

3. Roszczenia Powiatu z tytułu niespłaconej, rozłożonej na raty reszty należności podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

4. W razie zbycia przez nabywcę nieruchomości, o której mowa w ust. 1, raty stają się natychmiast wymagalne.

Rozdział 5.

Zamiana nieruchomości i lokali.

§ 11. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Powiatu.

§ 12. 1. Nieruchomości lub lokale stanowiące własność Powiatu mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości lub lokale stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

2. Dokonując zamiany bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub lokali według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości lub lokali stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

4. Zasady określone w ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

5. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po uprzednim przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.

6. Zamiana własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, prawa własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego dokonywana między Powiatem a inną jednostką samorządu terytorialnego, bądź między Powiatem, a Skarbem Państwa może następować bez dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości. Zawarcie przedmiotowych umów zamiany wymaga uprzedniej zgody Rady Powiatu.

Rozdział 6.

Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Powiatu.

§ 13. Poza wyjątkami wskazanymi w ustawie dzierżawców i najemców wyłania się w drodze przetargu.

§ 14. 1. Umowy dzierżawy i najmu nieruchomości mogą być zawierane na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony.

2. Zarząd Powiatu może zawierać umowy dzierżawy lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

3. Zarząd Powiatu wydzierżawia lub wynajmuje, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

4. W zawieranych umowach najmu i dzierżawy powinien być należycie zabezpieczony interes Powiatu poprzez ustanowienie zabezpieczeń właściwych dla danego rodzaju umowy i obowiązków obciążających najemcę lub dzierżawcę w razie naruszenia postanowień umowy.

5. Warunki i opłaty z tytułu korzystania z nieruchomości ustala się w drodze przetargu.

6. Wysokość minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy określa Zarząd Powiatu.

Rozdział 7.

Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Powiatu.

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

§ 16. 1. Nieruchomości Powiatu pozostające w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy albo ich użyczenia w drodze umowy na rzecz innych podmiotów na okres nie dłuższy niż na czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, według zasad określonych w § 13.

2. Umowa, o której mowa w ust.1 zawierana na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Zarządu Powiatu.

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) sportowo-rekreacyjną;
- 5) inną, która nie koliduje z działalnością jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie.

4. Umowa o której mowa w ust. 3 wymaga zgody Zarządu Powiatu.

5. Postanowienia ust. 1-3 mają zastosowanie również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 17.1. Zarząd Powiatu może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami, jeżeli nieruchomość oddana jest powiatowej jednostce organizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów ustawy.

2. Kierownicy powiatowych jednostek organizacyjnych gospodarują powierzonym im mieniem w zakresie zwykłego zarządu na podstawie upoważnienia udzielonego przez Zarząd Powiatu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest każdorazowo zgoda Zarządu Powiatu w drodze uchwały.

Rozdział 8. Postanowienia końcowe.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 19. Traci moc Uchwała nr XXXVII/230/10 Rady Powiatu w Olecku z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości stanowiących własność powiatu oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. War-Maz. Nr 108, poz. 1594).

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Powiatu w Olecku
Jarosław Wiesław Kuczyński

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 poz. 107) do kompetencji rady powiatu należy określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz och wydierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz określania zasad zawierania przez strony, po zakończeniu umowy dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Na skutek wielokrotnych zmian przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 poz. 1145) zachodzi konieczność dostosowania dotychczas obowiązującej uchwały Rady Powiatu w Olecku regulującej tę materię do wprowadzonych zmian. Jednocześnie praktyczne stosowanie uchwały w dotychczasowym brzmieniu pozwoliło na weryfikację jej założeń oraz wyciągnięcie wniosków, które stanowią podstawę wprowadzenia zmian.

Zaproponowane zmiany pozwolą na dostosowanie uchwały do obowiązującego prawa oraz na usprawnienie, zwiększenie efektywności i przejrzystości gospodarowania nieruchomościami w powiecie oleckim.

W związku z powyższym regulacja ta jest niezbędna i w pełni uzasadniona.

W przypadku podjęcia powyższej Uchwały traci moc Uchwała nr XXXVII/230/10 Rady Powiatu w Olecku z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości stanowiących własność powiatu oraz ich wydierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. War- Maz. Nr 108, poz. 1594).