

Uchwała Nr
Rady Powiatu Wołomińskiego z dnia
w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność
Powiatu Wołomińskiego

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z Nr 91, poz. 578 ze zm.) oraz art. 11 ust. 1, art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) uchwała się co następuje:

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała określa zasady gospodarowania mieniem Powiatu Wołomińskiego w zakresie nabywania, zbywania, obciążania, oddawania w trwały zarząd nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania po umowie dzierżawy i najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
2. Organy Powiatu Wołomińskiego gospodarują nieruchomościami kierując się społeczno – gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zapewniając realizację zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej powiatu.
3. Ilekroć w uchwale mowa o:
 - 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Wołomiński,
 - 3) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Powiatu Wołomińskiego,
 - 4) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Wołomińskiego,
 - 5) powiatowym zasobie nieruchomości - należy rozumieć przez to zasób nieruchomości powiatu wołomińskiego w rozumieniu art. 25a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 6) jednostce organizacyjnej - należy rozumieć przez to jednostkę organizacyjną Powiatu Wołomińskiego nieposiadającą osobowości prawnej.

II. Zbywanie nieruchomości i lokali.

§ 2

1. Zarząd Powiatu przeznacza lokale oraz inne nieruchomości do zbycia w drodze uchwały, za zgodą Rady Powiatu. Sprzedaż lokali i nieruchomości oraz oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w trybie przetargowym.
2. Zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej następuje w przypadkach określonych w ustawie.
3. Zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej może nastąpić również w przypadku:

- 1) sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej lat 10 i nieruchomość ta została zabudowana przez dzierżawcę, na podstawie pozwolenia na budowę,
- 2) sprzedaży nieruchomości na rzecz podmiotu realizującego cele publiczne, dla którego są to zadania statutowe, a jego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

§ 3

Dla nieruchomości zbywanych w trybie przetargowym ustala się, że:

1. Przedmiotem przetargu jest cena nabycia lub wysokość pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego albo łączna cena nabycia obejmująca także pierwszą opłatę – w przypadku zbywania lokalu wraz z oddaniem ułamkowej części nieruchomości gruntowej lub oddaniem w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej wraz ze sprzedażą znajdujących się na niej budynkach.
2. Nieruchomości nie zbyte w pierwszym przetargu wystawia się do drugiego przetargu ustalając cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 70 % wartości nieruchomości.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się negatywnie, Zarząd Powiatu może wystawić nieruchomość do kolejnego przetargu, zastosować tryb bezprzetargowy lub odstąpić od jej zbycia.

§ 4

1. Cenę zbycia lub cenę wywoławczą Zarząd Powiatu określa w drodze uchwały o przeznaczeniu nieruchomości lub lokalu do zbycia.
2. Zarząd Powiatu określa cenę, w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, sporządzoną nie wcześniej niż na 3 miesiące przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1.
3. Cenę nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, obniża się o 20 %.
4. Koszty związane z nabyciem nieruchomości ponosi nabywca.
5. Uchwała Zarządu o przeznaczeniu nieruchomości lub lokalu do zbycia, oprócz spełnienia wymogów formalnych powinna określać:
 - tryb zbycia (przetarg, lub droga bezprzetargowa),
 - formę zbycia (sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste),
 - przedmiot zbycia wraz z jego oznaczeniem w ewidencji gruntów i budynków, powierzchnią, opisem i przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - cenę zbycia, cenę wywoławczą lub wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
 - wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
 - okres obowiązywania uchwały.

§ 5

1. W trybie bezprzetargowym nieruchomości zbywa się za cenę ustaloną w wyniku przeprowadzonych rokowań, jednakże nie niższą od ich wartości.
2. Przy zbywaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej, Zarząd może udzielić bonifikaty od ceny wyłącznie za zgodą Rady.

3. Przepisy ust. 2 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
4. Nabywca, który przed upływem pięciu lat zbędzie nieruchomości nabytą z bonifikatą, zobowiązany jest do zwrócenia kwoty przynależnej bonifikacie zwaloryzowanej na dzień sprzedaży tej nieruchomości na rzecz Powiatu Wołomińskiego.
5. Postanowienia ust. 4 nie dotyczą osób bliskich w rozumieniu art. 4 ust. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 6

1. W wypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym zapłata ceny może być na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne, płatne przez okres do 5 lat.
2. W razie rozłożenia zapłaty ceny na raty, wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 20 % ustalonej ceny, a pozostała należność rozłożona na raty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli, stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
3. Roszczenia Powiatu z tytułu zapłaconej ceny podlegają zabezpieczeniu stosownie do wielkości rozłożonej na raty należności, przy czym – gdy suma należności rozłożonych na raty przekracza równowartość 3000 EURO niezbędne jest zabezpieczenie hipoteczne.
4. W razie zbycia lokalu przez nabywcę, o którym mowa w ust. 1, raty stają się natychmiast wymagalne.
5. W pozostałych wypadkach sprzedaży bezprzetargowej sposób rozłożenia na raty ceny sprzedaży określa się na warunkach wskazanych w ustawie.

§ 7

1. Wysokość pierwszej opłaty za nieruchomość gruntową oddaną w użytkowanie wieczyste wynosi 25 % ceny gruntu z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Pierwszą opłatę w wysokości 15 % ustala się dla nieruchomości:
 - 1) przeznaczonych pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi,
 - 2) przeznaczonych na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą naukową lub badawczo- rozwojową,
 - 3) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych.
3. Ustalone zgodnie z ust. 1 pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłaty rocznie obniża się o 20 % jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków.
4. Przy przekształcaniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dopuszcza się możliwość rozłożenia należności na raty, na zasadach określonych w ustawie.

III. Zamiana nieruchomości lub lokali.

§ 8

1. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Powiatu, na podstawie uchwały Rady Powiatu.
2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:
 - 1) zamierzenia inwestycyjne.
 - 2) konieczność realizacji zadań własnych i zleconych.
 - 3) obowiązki powiatu wynikające z przepisów szczególnych.

- 4) scalenie nieruchomości i ich ponowny podział na działki.
 - 5) tworzenie powiatowego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe Powiatu i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
 - 6) realizację innych celów publicznych.
3. Zamiany nieruchomości lub lokali dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań, w których uzgadnia się istotne postanowienia przyszłej umowy.
 4. Dokonując zamiany, bierze się pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości lub lokali według wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
 5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości lub lokali obejmować może, oprócz wartości nieruchomości, również odszkodowanie i inne wzajemne zobowiązania stron.

IV. Obciążenie nieruchomości

§ 9

1. Obciążenie nieruchomości może następować według zasad określonych w Kodeksie Cywilnym i ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.).
2. Obciążenie nieruchomości w szczególności może polegać na :
 - oddaniu nieruchomości w użytkowanie,
 - ustanowienie służebności gruntowej lub osobistej,
 - ustanowienie hipoteki (obciążenia hipoteczne dokonuje Zarząd po uzyskaniu zgody i na zasadach ustalonych przez Radę Powiatu).

V. Nabywanie nieruchomości i lokali

§ 10

1. Nabywanie nieruchomości i lokali dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Powiatu – za zgodą Rady Powiatu.
2. Nabywa się nieruchomości i lokale w szczególności z uwagi na:
 - 1) potrzeby inwestycyjne,
 - 2) potrzeby realizacji zadań własnych i zleconych,
 - 3) postanowienia przepisów szczególnych,
 - 4) realizację innych celów publicznych.
3. Warunki nabycia nieruchomości ustala się w drodze rokowań a w przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami powiatu nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu.

VI. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę i najem oraz na podstawie innych tytułów prawnych.

§11

1. Najemców i dzierżawców wyłania się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust 2.
2. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem Zarząd Powiatu może odstąpić od przetargu w przypadku:
 - 1) umów zawieranych na okres nie dłuższy niż trzy lata,
 - 2) przedłużania czasu umów uprzednio zawartych,

- 3) innych – nie wymienionych w pkt 1 lub 2 z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.
4. Przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, dzierżawę lub najem na okres do 3 lat Zarząd może odstąpić od obowiązku przetargowego zawarcia tych umów w przypadku wpływu tylko jednej oferty.
5. Udostępniając nieruchomości, Zarząd Powiatu obowiązany jest przestrzegać przeznaczenia nieruchomości określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz określać czas trwania umów z uwzględnieniem planowanych terminów realizacji zadań Powiatu obejmujących przekazywane nieruchomości.
6. Zarząd zobowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach dzierżawy, najmu (lub na podstawie innego tytułu prawnego) możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, jeżeli:
 - 1) nieruchomość wykorzystywana była przez drugą stronę umowy niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości określonym umową,
 - 2) nieruchomość lub jej części składowe przekazywane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Zarządu Powiatu.
 - 3) zaleganiu w uiszczaniu opłat i należnych czynszów przez okres kolejnych trzech miesięcy,
 - 4) kiedy nieruchomość okaże się niezbędna do realizacji celów Powiatu lub jednostek organizacyjnych powiatu.
7. Zarząd Powiatu ustala każdorazowo opłaty z tytułu dzierżawy i najmu, w tym ceny wywoławcze w przypadku trybu przetargowego oraz opłaty w trybie bezprzetargowym przy uwzględnieniu minimalnych stawek.
8. Minimalne stawki czynszu najmu i dzierżawy ustala Zarząd Powiatu w drodze uchwały.

VII. Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Powiatu Wołomińskiego.

§ 12

1. Zarząd Powiatu może ustanowić na rzecz jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej na nieruchomości stanowiącej własność Powiatu trwały zarząd na cele statutowe oraz cele związane z jej działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki.
2. Warunki korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd jednostce organizacyjnej ustala Zarząd Powiatu w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
3. Kierownicy jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej 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 w formie uchwały Zarządu Powiatu.
4. Zarząd Powiatu może upoważnić kierownika jednostki organizacyjnej, do wynajmowania i wydzierżawiania na czas oznaczony do 3 lat, znajdujących się w jej dyspozycji nieruchomości stanowiących własność Powiatu lub ich części.
5. Nieruchomości Powiatu pozostające w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu i dzierżawy w drodze umowy na rzecz innych podmiotów na okres nie dłuższy niż czas na który został ustanowiony trwały zarząd.

6. Umowy zawierane na okres powyżej 3 lat wymagają zgody Rady Powiatu.
7. Przedłużanie umów najmu i dzierżawy po umowach zawartych na okres do 3 lat wymaga zgody Rady Powiatu.

§ 13

1. Zarząd Powiatu prowadzący jednostkę organizacyjną posiadającą osobowość prawną przeznacza nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości w celu wyposażenia tej jednostki w nieruchomości niezbędne do prowadzenia działalności statutowej.
2. Wyposażenie powiatowej osoby prawnej, o którym mowa w ust. 1, następuje poprzez nieodpłatne przeniesienie na jej rzecz prawa własności oraz oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty.

VIII. Przepisy końcowe.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Wołomińskiego.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.


ADWOKAT
Lucyna Zochowska

RAPORT PODSUMOWUJĄCY KONSULTACJE SPOŁECZNE

PRZEDMIOT KONSULTACJI:

- Projekt uchwały Rady Powiatu Wołomińskiego w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wołomińskiego.

CEL KONSULTACJI:

- Pozyskanie uwag, propozycji, opinii do projektu uchwały Rady Powiatu Wołomińskiego w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wołomińskiego.

PODMIOTY ZAANGAŻOWANE W KONSULTACJE:

- zaproszenie do udziału w konsultacjach skierowano do mieszkańców Powiatu Wołomińskiego oraz organizacji pozarządowych działających na terenie Powiatu Wołomińskiego,
- radni Powiatu Wołomińskiego,
- Zespół doradczo-inicjatywny ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi.

PRZEBIEG KONSULTACJI:

- do 13 sierpnia 2012 r. zamieszczenie ogłoszenia w sprawie konsultacji oraz projektu dokumentu poddanego konsultacjom w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa, na stronie internetowej Powiatu oraz na tablicy ogłoszeń w Starostwie,
- do 31 sierpnia 2012 r. ostateczny termin zgłaszania uwag do projektu dokumentu poddanego konsultacjom,
- 5 września 2012 r. konsultacje projektu dokumentu w ramach Zespołu o charakterze doradczym i inicjatywnym ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi.

WYKORZYSTANE FORMY KONSULTACJI:

- opublikowanie na stronach internetowych www.powiat-wolominski.pl, oraz na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa www.bip.powiat-wolominski.pl; informacji o przystąpieniu do konsultacji zawierającej zaproszenie do udziału w konsultacjach, informacje zawarte w uchwale Zarządu Powiatu, udostępnienie dokumentu poddanego konsultacjom,
- wywieszenie informacji o planowanych konsultacjach w siedzibie Starostwa Powiatowego w Wołominie,
- przekazanie informacji o planowanych konsultacjach radnym Powiatu Wołomińskiego,
- konsultacje w ramach Zespołu doradczo-inicjatywnego ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi.

ZGŁOSZONE GŁÓWNE UWAGI / POSTULATY / OPINIE / PYTANIA / WYNIKI BADAŃ:

Nie dotyczy.

Projekt uchwały Rady Powiatu Wołomińskiego został pozytywnie zaopiniowany przez Zespół doradczo-inicjatywny ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi na posiedzeniu w dniu 5 września 2012 r.

RYZYSTI ZYGNIECIA LUB REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ / KWESTIE WYMAGAJĄCE DALSZYCH UZGODNIEŃ, OBSZARY W KTÓRYCH NIE OSIĄGNIĘTO KONSENSUSU:

Nie dotyczy.

Sporządziła:

NACZELNIK WYDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami

Jolanta Zalewska-Czarnak
Jolanta Zalewska-Czarnak

Uzasadnienie

W związku z koniecznością kompleksowego uregulowania zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wołomińskiego, opracowano uchwałę obejmującą główne zasady dotyczące gospodarowania przedmiotowymi nieruchomościami w oparciu o uregulowania zawarte w ustawie o samorządzie powiatowym oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W gospodarowaniu mieniem Powiatu obowiązują zasady prawidłowej i racjonalnej gospodarki z zachowaniem szczególnej staranności z korzystania i dysponowania nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych interesów Powiatu.