

UCHWAŁA NR.....

Rady Powiatu w Lubaczowie

z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Lubaczowskiego

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a i art. 40 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 814 z późn. zm.), art. 11 ust. 2, art. 17, art. 37 ust.4, art. 43 ust.6, art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147) oraz art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610)

Rada Powiatu w Lubaczowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuży niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również zawierania kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, w tym:

- 1) zasady ogólne,
- 2) zasady nabywania własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego,
- 3) zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Powiatu oraz oddawanie ich w użytkowanie wieczyste,
- 4) zasady obciążania nieruchomości stanowiących powiatowy zasób nieruchomości,
- 5) zasady wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości,
- 6) zasady oddawania nieruchomości w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, stanowiących przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Powiatu,
- 7) postanowienia końcowe.

2. Niniejsze zasady mają zastosowanie do zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych, budynków, lokali i garaży.

§ 2 .

Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie Powiatu – należy przez to rozumieć Radę Powiatu w Lubaczowie;
- 2) Zarządzie Powiatu - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Lubaczowie;
- 3) Powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Lubaczowski;
- 4) powiatowym zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Powiatu i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu;
- 5) obrocie nieruchomościami – należy przez to rozumieć obrót, o którym mowa w art. 13 ustawy;
- 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
- 7) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy.

Rozdział 2

Zasady ogólne

§ 3 .

1. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu oraz zasady nabywania nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz niniejsza uchwała.
2. Przepisy uchwały stosuje się odpowiednio przy nabywaniu przez Powiat od osób prawnych i fizycznych prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach.
3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu, określone w niniejszej uchwale, stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Powiatu.

§ 4 .

1. Organem reprezentującym Powiat w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania jest Zarząd Powiatu.
2. Zarząd Powiatu gospodaruje nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki oraz dokonuje wyboru przedmiotu obrotu nieruchomościami.

Rozdział 3

Zasady nabywania własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego

§ 5 .

1. Zarząd Powiatu może nabywać do powiatowego zasobu nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, osób fizycznych i innych osób prawnych oraz przysługujące tym osobom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, biorąc pod uwagę ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając konieczność zapewnienia realizacji zadań własnych Powiatu.

2. W szczególności nieruchomości mogą być nabywane w celu:

- 1) realizacji potrzeb inwestycyjnych oraz zadań własnych i zleconych Powiatu,
- 2) uregulowania stanów prawnych nieruchomości faktycznie zajętych przez Powiat,
- 3) zmniejszenia lub zaspokojenia wierzytelności Powiatu wobec właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, a egzekucja wierzytelności jest nieskuteczna,
- 4) osiągnięcia przez Powiat korzyści majątkowych,
- 5) powstania zwartej nieruchomości gruntowych, ułatwiając gospodarowanie nim zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

3. Zarząd Powiatu może nabywać nieruchomości nieodpłatnie lub za cenę ustaloną po przeprowadzeniu negocjacji ze zbywcą.

§ 6 .

1. Nabywanie nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości nie wymaga podejmowania przez Radę Powiatu odrębnych uchwał, za wyjątkiem przypadków wymienionych w ust. 3.

2. O nabyciu nieruchomości decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały.

3. Zgody Rady Powiatu wymaga:

- 1) odpłatne nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o wartości lub cenie przekraczającej 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych),
- 2) nabycie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej obciążonej hipoteką.

§ 7 .

Jednostki organizacyjne Powiatu nie posiadające osobowości prawnej nabywają nieruchomości na własność Powiatu w ramach środków finansowych przeznaczonych na ten cel, określonych w zatwierdzonym planie finansowym jednostki i po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu.

Rozdział 4

Zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Powiatu

oraz oddawanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 8 .

1. Nieruchomości mogą być zbywane w drodze sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, darowizny.
2. Zbycie nieruchomości jest możliwe w przypadkach ekonomicznie uzasadnionych, a w szczególności:
 - 1) brak możliwości zagospodarowania nieruchomości przez Powiat zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) w celu zniesienia współwłasności,
 - 3) jeżeli nieruchomość jest zbędna do wykonywania zadań własnych Powiatu.
3. Zbycie nieruchomości następuje każdorazowo za zgodą Rady Powiatu w drodze uchwały, według zasad określonych w ustawie oraz jej przepisach wykonawczych.
4. Wartość zbywanych nieruchomości ustala się na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 5

Zasady obciążania nieruchomości stanowiących powiatowy zasób nieruchomości

§ 9 .

Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi:

- 1) użytkowaniem,
- 2) służebnością,
- 3) hipoteką.

§ 10 .

1. O ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego nieruchomości decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z zastrzeżeniem ust. 2.
 2. Obciążenie nieruchomości hipoteką zabezpieczającą zobowiązania zaciągnięte przez Powiat oraz powiatowe osoby prawne i powiatowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej wymaga zgody Rady Powiatu.
-

§ 11 .

1. Opłatę za użytkowanie i za ustanowienie służebności ustala Zarząd Powiatu.
2. Obciążenie nieruchomości służebnością następuje za jednorazowym wynagrodzeniem.
3. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Rozdział 6

Zasady wdzierzawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuźszy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

§ 12 .

1. Zarząd Powiatu oddaje w dzierzawę lub w najem nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu, jeżeli są zbędne do realizacji zadań Powiatu, z zachowaniem zasad określonych w niniejszej uchwale i w ustawie.
2. Czynności, o których mowa w ust. 1 Zarząd Powiatu wykonuje przy pomocy Gospodarstwa Lokalowego w Lubaczowie.

§ 13 .

1. Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierzawy na czas oznaczony dłuźszy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.
2. Odstępuje się od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierzawy jeżeli:
 - 1) następuje przedłużenie umowy zawartej na okres co najmniej 10 lat,
 - 2) przedmiotem umowy jest nieruchomość przeznaczona na potrzeby powiatowych jednostek organizacyjnych,
 - 3) przedmiotem umowy jest nieruchomość przeznaczona na cele publiczne w rozumieniu ustawy,
 - 4) nieruchomość jest oddawana w dzierzawę lub w najem na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz państwowych lub samorządowych jednostek organizacyjnych i osób prawnych na cele niezwiązane z działalnością zarobkową,
 - 5) nieruchomość jest oddawana w dzierzawę lub w najem na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
3. Umowa zawierana na czas oznaczony dłuźszy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady; zgoda Rady jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 14 .

1. Wysokość minimalnych stawek opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierzawy ustala Zarząd Powiatu.
2. Stawki czynszu powinny być corocznie waloryzowane o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.
3. Stawki czynszu mogą być obniżane nie więcej niż o 25 % w drugim przetargu, jeśli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym; w przypadku, gdy drugi przetarg nie dojdzie do skutku, można nieruchomość oddać w najem lub dzierzawę za czynsz ustalony w drodze rokowań.

§ 15.

1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu mogą być oddawane w najem na czas nieoznaczony lub oznaczony nie krótszy niż 3 lata osobom fizycznym, z zastrzeżeniem § 20 ust.1, na podstawie umowy najmu jeżeli:
 - 1) wysokość miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2) w lokalu dotychczas zajmowanym powierzchnia mieszkalna nie przekracza 10 m² na jedną osobę a lokal nie posiada urządzeń sanitarno-higienicznych (instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania).
2. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, przysługuje osobom, które:
 - 1) uprawnione są do lokalu zamiennego,
 - 2) opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności,
 - 3) dotknięte zostały klęską żywiołową lub innym nieszczęśliwym zdarzeniem,
 - 4) pozostają w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych.
3. Sprawy zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu oraz zamiany tych lokali na lokale będące w innych zasobach załatwiane będą na indywidualne wnioski przez Zarząd Powiatu.
4. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego składane do Starostwa Powiatowego w Lubaczowie rozpatruje i decyzję o przydziale podejmuje Zarząd Powiatu. Decyzja podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym.
5. Umowa najmu podpisywana jest przez Kierownika Gospodarstwa Lokalowego w Lubaczowie i najemcę.

6. Przy zawieraniu umów najmu lokali stosuje się stawki czynszu ustalone uchwałą Zarządu Powiatu, uwzględniającą czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku na terenie Powiatu i miejscowości,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku w urządzenia techniczne, instalacje i ich stan,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

7. Umowa najmu lokalu mieszkalnego opuszczonego przez najemcę ulega rozwiązaniu, jeżeli pozostały w nim inne osoby i osoby te nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy.

8. Przy najmie lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² stosuje się kryteria omówione w ust. 1 i 2 oraz kryterium wielodzietnej rodziny.

10. O zamiarze opuszczenia mieszkania najemca jest zobowiązany powiadomić wynajmującego przynajmniej na 14 dni wcześniej, celem protokolarnego ustalenia stanu technicznego lokalu i dokonania rozliczeń z tytułu zużytych urządzeń technicznych i instalacji.

Rozdział 7

Zasady oddawania nieruchomości w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, stanowiących przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Powiatu

§ 16 .

1. Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Powiatu mogą być przez Zarząd Powiatu przekazywane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu nie posiadającym osobowości prawnej, zwanym dalej „jednostkami”.

2. Jednostki korzystają z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu ich działania, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a w szczególności mają obowiązek:

- 1) utrzymywać w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i pod względem bezpieczeństwa pomieszczenia i urządzenia obiektów budowlanych oraz ich otoczenie,
- 2) dokonywać napraw obiektów,
- 3) ubezpieczać obiekty od następstw zdarzeń losowych (pożar, powódź, wichura itp.),
- 4) przechowywać dokumentację budowlaną, techniczną, powykonawczą lub inwentaryzacyjną oraz prowadzić książki obiektów budowlanych zgodnie z wymogami prawa budowlanego,

5) uiszczać należne opłaty.

3. W przypadku przekazania nieruchomości jednostce w trwały zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Zarząd Powiatu w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

§ 17 .

1. Kierownicy jednostek wydzierżawiają lub wynajmują nieruchomości oddane im w trwały zarząd, z zachowaniem zasad określonych w niniejszej uchwale i w ustawie:

1) po zawiadomieniu Zarządu Powiatu, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat,
2) po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu, jeżeli umowa zawierana jest na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda Zarządu Powiatu jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.

3. Zarząd Powiatu może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, w szczególności jeżeli:

1) następuje przedłużenie umowy zawartej na okres co najmniej 10 lat,

2) przedmiotem umowy jest nieruchomość przeznaczona na potrzeby powiatowych jednostek organizacyjnych,

3) przedmiotem umowy jest nieruchomość przeznaczona na cele publiczne w rozumieniu ustawy,

5) nieruchomość jest oddawana w dzierżawę lub w najem na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,

4. Kierownicy jednostek organizacyjnych mogą samodzielnie, z wyłączeniem zasad określonych w niniejszej uchwale, wynajmować lokale lub ich części na umowy krótkotrwałe (godzinne, jednodniowe czy nie przekraczające jednorazowo jednego miesiąca) na cele sportowe, szkoleniowe, reklamowe.

5. W przypadku najmu okazjonalnego, kierownik jednostki zawiera z najemcą umowę najmu za cenę umowną.

§ 18 .

1. Wysokość minimalnych stawek opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy ustala Zarząd Powiatu.

2. Stawki czynszu powinny być corocznie waloryzowane o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

3. Stawki czynszu mogą być obniżane nie więcej niż o 25 % w drugim przetargu, jeśli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym; w przypadku, gdy drugi przetarg nie dojdzie do skutku, można nieruchomość oddać w najem lub dzierżawę za czynsz ustalony w drodze rokowań.

§ 19 .

1. Rada Powiatu może wydzielić w ramach mieszkaniowego zasobu Powiatu lokale mieszkalne przeznaczone do wynajęcia tylko dla pracowników jednostek organizacyjnych Powiatu, na czas trwania stosunku pracy.

2. Pozostałe lokale mieszkalne będące w trwałym zarządzie jednostek mogą podlegać sprzedaży.

3. Kierownik jednostki opracowuje i zatwierdza regulamin oddawania w najem lokali mieszkalnych, zwany dalej regulaminem, będących w trwałym zarządzie jednostki.
4. Regulamin wymaga zaopiniowania przez organizacje związkowe działające w jednostce, radę pedagogiczną o ile w danej jednostce istnieje i uzgodnienia z Zarządem Powiatu.
5. Regulamin określa:
 - 1) sposób powoływania komisji mieszkaniowej i jej zadania,
 - 2) zasadę jawności postępowania,
 - 3) kryteria jakimi winna kierować się komisja przy ustalaniu kandydatów na najemców tj.:
 - a) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem,
 - b) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
 - c) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu,
 - d) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
 - 4) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali,
 - 5) sposób ogłaszania listy kandydatów i składania zastrzeżeń,
 - 6) sposób powiadamiania o podjętej decyzji przez kierownika jednostki,
 - 7) zasady rozwiązywania umów najmu, przekazywania lokali i rozliczeń finansowych.
6. Przepisy § 16 ust. 6, 7 i 8 stosuje się odpowiednio do lokali wynajmowanych przez kierowników jednostek.
7. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego, składane do sekretariatu jednostki, rozpatruje i decyzję o przydziale podejmuje kierownik jednostki. Decyzja podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w jednostce.
8. Umowa najmu podpisywana jest przez kierownika jednostki i najemcę.
9. Przepisy ust. 1 - 7 nie mają zastosowania do pomieszczeń przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujących się w internatach, bursach, pensjonatach, hotelach.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§ 20 .

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu oraz kierownikom jednostek organizacyjnych Powiatu.

§ 21 .

Traci moc uchwała Nr XXVI/256/2001 Rady Powiatu w Lubaczowie z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami będącymi własnością Powiatu.

§ 22 .

Uchyła się uchwałę Nr XXIV/146/2017 Rady Powiatu w Lubaczowie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Lubaczowskiego.

§ 23 .

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają w szczególności zastosowanie przepisy ustawy, rozporządzeń wykonawczych do niej i Kodeksu cywilnego.

§ 24 .

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

Elektronicznie podpisany przez: JADWIGA PAŁCZYŃSKA; POWIAT LUBACZOWSKI Data: 2017.02.01 10:21:16 Odcisk palca certyfikatu: b897 705f 22ab 6f8e eb43 a395 654e db3c 1f7d 753d
