

UCHWAŁA NR XXVI/157/2017

Rady Powiatu w Lubaczowie

z dnia 30 marca 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 z późn. zm.) 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 wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy 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 wydzierżawiania 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 .

Ilekróć 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 kompleksu nieruchomości gruntowych, ułatwiający 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 wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony

§ 12 .

- 1 . Zarząd Powiatu oddaje w dzierżawę 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 najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.
- 2 . Odstępuje się od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu lub dzierżawy 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 dzierżawę 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 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,
3. Umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy 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 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.

§ 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 § 19 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.
- 9 . 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 należytym 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,
 - 4) 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 nieruchomości 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 § 15 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 .

Uchyla 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.

Przewodniczący Rady
mgr Jadwiga Palczyńska

862736E8C352C079466107AA45F94858C993BED9

Elektronicznie podpisany przez:
JADWIGA PAŁCZYŃSKA; POWIAT
LUBACZOWSKI
Data: 2017.04.03 12:00:15
Odcisk palca certyfikatu: b897 705f 22ab
6f8e eb43 a395 654e db3c 1f7d 753d