

**UCHWAŁA NR XIV/109/2012  
RADY POWIATU W CZĘSTOCHOWIE**

z dnia 9 maja 2012 r.

**w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Powiatu Częstochowskiego**

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1592, z późn. zm.) **uchwała się co następuje :**

**§ 1.** Ustala się zasady gospodarowania nieruchomościami Powiatu Częstochowskiego określone w załączniku nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Zobowiązuje się Zarząd Powiatu do składania Radzie Powiatu w okresach półrocznych sprawozdań z realizacji uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Powiatu

**Jarosław Rydzek**

## **Zasady gospodarowania nieruchomościami Powiatu Częstochowskiego**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Częstochowski
- 2) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Powiatu w Częstochowie
- 3) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Częstochowie
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
- 5) nieruchomościach Powiatu - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące powiatowy zasób nieruchomości, o którym mowa w art. 25 a ustawy
- 6) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy
- 7) obrocie nieruchomościami - należy przez to rozumieć obrót, o którym mowa w art. 13 ustawy.

§ 2. 1. Zarząd gospodaruje nieruchomościami Powiatu kierując się ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, uwzględniając konieczność zapewnienia realizacji zadań własnych i interesów samorządowej wspólnoty Powiatu.

2. Zarząd dokonuje wyboru prawnej formy zbycia nieruchomości biorąc pod uwagę ich przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Obrót nieruchomościami Powiatu nie wymaga podejmowania przez Radę odrębnych uchwał za wyjątkiem przypadków zastrzeżonych w uchwale.

### **Rozdział 2. Zasady zbywania i obciążania nieruchomości Powiatu**

§ 4. 1. Zbywanie nieruchomości może nastąpić w drodze sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, darowizny, zrzeczenia się, wnoszenia jako aportu do spółek prawa handlowego.

2. Zbycie nieruchomości jest możliwe w przypadkach ekonomicznie uzasadnionych, jeżeli nie mogą być wykorzystane na cele publiczne realizowane przez Powiat w ramach jego zadań własnych.

§ 5. 1. Zarząd może zbywać nieruchomości w następujących przypadkach:

- 1) brak możliwości zagospodarowania przez Powiat zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) w celu zniesienia współwłasności,
- 3) jeżeli nieruchomość jest zbędna do wykonywania zadań Powiatu,
- 4) jeżeli nieruchomość jest zabudowana obiektami budowlanymi przeznaczonymi do rozbiórki,
- 5) w drodze darowizny na rzecz Skarbu Państwa i innej jednostki samorządu terytorialnego oraz organizacji pożytku publicznego,
- 6) wniesienia jako aportu do spółki prawa handlowego z udziałem Powiatu.

2. Dokonywanie darowizn, o których mowa w ust. 1 pkt 5 jest możliwe jedynie w przypadku, gdy nie jest to sprzeczne z interesem Powiatu i wyłącznie na cele publiczne.

§ 6. 1. Zamiany nieruchomości Powiatu na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, osób prawnych lub fizycznych dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Powiatu, w szczególności na potrzeby inwestycyjne i realizację zadań własnych, a także z uwzględnieniem wartości zamienianych praw do nieruchomości.

2. Wartość zamienianych nieruchomości ustala się na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Warunki zamiany ustala się w drodze rokowań.

4. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany może obejmować oprócz wartości nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.

§ 7. Zgody Rady wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 100.000,00 EURO,
- 2) zbycie prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna wartość tych praw przekracza równowartość 100.000,00 EURO,
- 3) zrzeczenie się własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub innej jednostki samorządu terytorialnego,
- 4) wnoszenie nieruchomości jako aportu do spółek z udziałem Powiatu w postaci prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego,
- 5) przekazywanie nieruchomości jako wyposażenie tworzonych przez Powiat samorządowych osób prawnych oraz jako majątek tworzonych fundacji, stowarzyszeń, związków, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 8. Przy zbywaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej, Zarząd może udzielić bonifikaty od ceny na warunkach określonych odrębną uchwałą Rady Powiatu.

§ 9. Przy oddawaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata wynosi:

- 1) 15% ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na realizację celów publicznych,
- 2) 25% ceny nieruchomości ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym w pozostałych przypadkach.

§ 10. 1. Obciążanie nieruchomości Powiatu może polegać w szczególności na:

- 1) oddawaniu w użytkowanie
- 2) ustanawianiu służebności gruntowych osobistych oraz przesyłu
- 3) ustanawianiu hipotek

2. Ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 następuje odpłatnie.

§ 11. 1. Oddawanie przez Zarząd w użytkowanie nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 100.000,00 EURO, z wyjątkiem przypadków, w których konieczność oddania nieruchomości w użytkowanie wynika z przepisów odrębnych, wymaga zgody Rady.

2. Ustanowienie służebności nie może być sprzeczne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego danej nieruchomości oraz nie może powodować ograniczenia lub utraty możliwości jej zagospodarowania.

3. Nieruchomości mogą być obciążane hipoteką jako zabezpieczenie zaciąganych przez Powiat pożyczek lub kredytów. Jeżeli hipoteka przekroczy równowartość 100.000,00 EURO jej ustanowienie wymaga zgody Rady.

### **Rozdział 3.**

#### **Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych**

§ 12. 1. Najemcy lokali mieszkalnych mają pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli umowa została zawarta na czas nieoznaczony i trwa minimum 10 lat.

2. Najemcy lokali użytkowych mają pierwszeństwo w ich nabyciu w przypadku zbywania tych lokali, jeżeli najem trwa co najmniej 5 lat, a umowa najmu została zawarta na okres powyżej 10 lat i najemca prowadzi w lokalu działalność gospodarczą lub świadczy usługi w sposób stały.

3. Warunkiem sprzedaży lokalu dotychczasowemu najemcy jest niezaleganie z płatnością czynszu.

§ 13. W pierwszej kolejności przygotowywane do sprzedaży będą te nieruchomości, w których wszyscy najemcy lokali wyrazili na piśmie wolę nabycia lokalu mieszkalnego.

§ 14. 1. Sprzedaż lokali najemcom korzystającym z pierwszeństwa w nabyciu następuje w trybie bezprzetargowym, za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

2. Jeżeli najemcy nie skorzystają z uprawnienia przewidzianego w § 12 ust. 1 i 2 Zarząd może zbyć nieruchomość lub poszczególne lokale w drodze przetargu.

§ 15. Nie prowadzi się sprzedaży lokali znajdujących się:

- 1) w budynkach, w których przewidziana jest zmiana funkcji,
- 2) będących siedzibą jednostek organizacyjnych Powiatu.

#### **Rozdział 4. Najem i dzierżawa**

§ 16. Nieruchomości Powiatu mogą być oddawane w najem i dzierżawę w drodze przetargu na okres powyżej 3 lat tylko w przypadkach, gdy jest to podyktowane ekonomicznym interesem Powiatu i możliwością efektywniejszego zagospodarowania nieruchomości lokalowych.

§ 17. W przypadku zawierania umów najmu lub dzierżawy nieruchomości zabudowanych lub lokali wymagających nakładów na adaptację, modernizację, remont czas trwania umów powinien być ustalony z uwzględnieniem wymaganej wielkości nakładów.

§ 18. Zarząd może wydzierżawiać lub wynajmować nieruchomości w drodze bezprzetargowej:

- 1) na czas oznaczony do lat 3 w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość (lokal),
- 2) na czas nieoznaczony jeżeli dwa kolejne przetargi na najem lub dzierżawę zakończyły się wynikiem negatywnym,
- 3) na czas oznaczony powyżej 3 lat podmiotom leczniczym nie będącym przedsiębiorcami, publicznym placówkom oświatowym i kulturalnym, Skarbowi Państwa, innym jednostkom samorządu terytorialnego, samorządowym osobom prawnym, stowarzyszeniom, organizacjom politycznym i społecznym oraz na cele publiczne,
- 4) na czas nieoznaczony dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy, jeżeli łącznie najem lub dzierżawa trwały powyżej 10 lat, a nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

§ 19. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Powiatu określa odrębna uchwała.

#### **Rozdział 5. Nabywanie własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego**

§ 20. 1. Nieruchomości nabywane są w szczególności w celu:

- 1) realizacji potrzeb inwestycyjnych, celów publicznych i zadań własnych Powiatu,
- 2) prowadzenia racjonalnej gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu,
- 3) uregulowania stanów prawnych nieruchomości aktualnie zajętych przez Powiat.

2. Cenę nabycia nieruchomości ustala się po przeprowadzeniu negocjacji ze zbywcą. Ustalona cena nie może odbiegać od średnich cen wolnorynkowych o więcej niż 20%.

§ 21. Zgody Rady wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości o wartości lub cenie przekraczającej równowartość 100.000,00 EURO,
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego wartość lub cena przekracza równowartość 100.000,00 EURO,

- 3) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem prawa własności nieruchomości stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna wartość lub cena tych praw przekracza równowartość 100.000,00 EURO,
- 4) nabycie na podstawie umowy, prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej hipoteką,
- 5) odpłatne nabycie nieruchomości, w wyniku realizacji wniosków właścicieli nieruchomości związanych z ich roszczeniami, na których znajdują się obiekty budowlane użytkowane przez Powiat

#### **Rozdział 6.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 22. Wartość 1 Euro ustala się zgodnie z zasadami obowiązującymi przy udzielaniu zamówień publicznych.

§ 23. W sprawach nieuregulowanych uchwałą mają w szczególności zastosowanie przepisy ustawy, o której mowa w § 1 pkt 4, rozporządzeń wykonawczych do niej i Kodeksu cywilnego.