

**Uchwała Nr/...../20
Rady Powiatu Piaseczyńskiego
z dnia 2020 r.**

w sprawie określenia zasad gospodarowania mieniem Powiatu Piaseczyńskiego

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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 920) oraz art. 11, art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 3-4a, art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) Rada Powiatu uchwala, co następuje:

§ 1

Wprowadza się zasady gospodarowania mieniem Powiatu Piaseczyńskiego, w tym w szczególności:

- 1) nabywania i zbywania oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, stanowiąca zasób nieruchomości Powiatu Piaseczyńskiego,
- 2) szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Piaseczyńskiego.

§ 3

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 920) do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady 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.

W dniu 30.10.2003r. Rada Powiatu Piaseczyńskiego podjęła uchwałę Nr XI/2/03 w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Powiatu Piaseczyńskiego.

W dniu 21.11.2012r. Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego podjął uchwałę Nr 94/3/12 w sprawie określenia stawki bazowej czynszu najmu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób nieruchomości Powiatu Piaseczyńskiego.

W dniu 25.04.2019r. Rada Powiatu Piaseczyńskiego podjęła uchwałę Nr VII/3/19 określającą zasady gospodarowania mieniem Powiatu Piaseczyńskiego w zakresie obciążania nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Powstała zatem potrzeba podjęcia przez Radę Powiatu Piaseczyńskiego uchwały ustalającej zasady gospodarowania.

W związku z powyższym przygotowanie ww. uchwały jest uzasadnione.

NACZELNIK
Wydziału Gospodarowania Mieniem

Elżbieta Piech

Mateusz Krawiec

radca prawny
nr wpisu WA-13121

WICESTAROSTA PIASECZYŃSKI

Zdzisław Lis

Zasady gospodarowania mieniem Powiatu Piaseczyńskiego

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Ilekcć w niniejszym załączniku jest mowa o:
 - 1) Powiecie, Radzie Powiatu, Zarządzie Powiatu, jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć odpowiednio: Powiat Piaseczyński, Radę Powiatu Piaseczyńskiego, Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego, jednostkę organizacyjną Powiatu Piaseczyńskiego,
 - 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.),
 - 3) ustawie o samorządzie powiatowym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 920),
 - 4) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące powiatowy zasób nieruchomości, o którym mowa w art. 25a ustawy,
 - 5) nieruchomości - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części tych budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
 - 6) właściwym Wydziale – należy przez to rozumieć właściwą merytorycznie komórkę Starostwa Powiatowego w Piasecznie, do której zakresu działania należy gospodarowanie nieruchomościami powiatu.
2. Niniejsze zasady stosuje się do nabywania i zbywania nieruchomości, udziału we współwłasności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego i udziału w prawie użytkowania wieczystego.

§ 2

1. Organem reprezentującym Powiat w zakresie nabywania, zbywania, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości jest Zarząd Powiatu.
2. Zarząd Powiatu zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zapewniając realizację zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej powiatu.

§ 3

1. Zasady gospodarowania mieniem Powiatu w zakresie obciążania nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Powiatu Piaseczyńskiego określają odrębne uchwały Rady Powiatu.
2. Wartości nieruchomości wskazane w niniejszych zasadach gospodarowania mieniem Powiatu Piaseczyńskiego są kwotami netto.

Rozdział 2

Nabywanie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego

§ 4

1. Zarząd Powiatu może nabywać nieruchomości w szczególności na cele:
 - 1) związane z realizacją zadań Powiatu,
 - 2) związane z tworzeniem zasobu nieruchomości,
 - 3) inwestycyjne,
 - 4) związane z zadaniami wynikającymi z innych przepisów.
2. Nabycie nieruchomości na rzecz Powiatu następuje w drodze:
 - 1) sprzedaży,
 - 2) zamiany,
 - 3) darowizny,
 - 4) spadku lub zapisu,
 - 5) decyzji administracyjnej,
 - 6) wywłaszczenia na rzecz Powiatu,
 - 7) innych czynności prawnych.

§ 5

O nabyciu nieruchomości decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z zastrzeżeniem § 6.

§ 6

Zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości, której wartość przekracza kwotę 100.000 zł,
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego, którego wartość przekracza kwotę 100.000 zł,
- 3) nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką.

§ 7

1. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w wyniku negocjacji ze zbywcą, jednak nie wyższej niż wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że za nabyciem za wyższą cenę przemawiają szczególne okoliczności.
2. Protokół z uzgodnień ceny nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Rozdział 3

Zbywanie i zamiana nieruchomości oraz oddawanie w użytkowanie wieczyste

§ 8

1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu, mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli są zbędne do realizacji zadań Powiatu.
2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:
 - 1) sprzedaży,
 - 2) darowizny,
 - 3) zamiany,
 - 4) innych czynności prawnych.

§ 9

1. O zbyciu nieruchomości lub oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały z zastrzeżeniem § 10 i § 11.

2. W uchwale określa się warunki zbycia nieruchomości, w tym cenę wywoławczą.

§ 10

Jeżeli wartość nieruchomości przekracza kwotę 100.000 zł, do jej zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste wymagana jest zgoda Rady Powiatu wyrażona w formie uchwały. Zasada powyższa obowiązuje również przy zamianie nieruchomości, jeżeli wartość chociażby jednej z nieruchomości podlegających zamianie przekracza kwotę 100.000 zł.

§ 11

W przypadku zbycia nieruchomości w drodze darowizny, wymagana jest każdorazowo zgoda Rady Powiatu wyrażona w formie uchwały.

§ 12

Zbycie nieruchomości i oddanie w użytkowanie wieczyste następuje według zasad określonych w ustawie oraz jej przepisach wykonawczych.

§ 13

1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadku, gdy jest to uzasadnione potrzebami Powiatu lub uzasadnionymi potrzebami innych osób prawnych lub fizycznych.
2. Zarząd Powiatu dokonując zamiany nieruchomości bierze pod uwagę wartości zamienianych nieruchomości, określone przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań. Protokół z rokowań stanowi podstawę zawarcia umowy w drodze aktu notarialnego.
4. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości, może obejmować oprócz wartości nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.

Rozdział 4

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 14

1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być oddawane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.
2. Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia Zarząd Powiatu w drodze decyzji.

§ 15

1. Jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd korzysta z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania oraz jest zobowiązana do gospodarowania tą nieruchomością w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymywania jej w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Zgodnie z ustawą zabudowa, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych na nieruchomościach oddanych w trwały zarząd mogą być dokonane, za zgodą Zarządu Powiatu. Wykonanie tych czynności może nastąpić, gdy w planie finansowym jednostki, zostaną przeznaczone środki na ten cel.

§ 16

1. Jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwały zarząd, ma prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, zgodnie z ustawą oraz na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

2. Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, następuje w drodze przetargu, zgodnie z przepisami ustawy oraz aktami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie, chyba, że Rada Powiatu wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów.
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) kulturalną
 - 5) sportowo-rekreacyjną
 - 6) inną, która nie koliduje z działalnością jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie.
4. Jednostka organizacyjna posiadająca nieruchomość w trwałym zarządzie, ma prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenia:
 - 1) na okres do jednego miesiąca z równoczesnym pisemnym zawiadomieniem Zarządu Powiatu za pośrednictwem właściwego Wydziału,
 - 2) na okres powyżej jednego miesiąca do 3 lat po równoczesnym pisemnym zawiadomieniu Zarządu Powiatu za pośrednictwem właściwego Wydziału, jednak nie później niż na trzy tygodnie przed planowanym ogłoszeniem przetargu lub planowanym dniem zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym,
 - 3) na okres powyżej trzech lat lub na czas nieoznaczony, za zgodą Zarządu Powiatu, wyrażoną w formie uchwały,
 - 4) za zgodą Zarządu Powiatu, wyrażoną w formie uchwały, w przypadku, gdy po umowie najmu, dzierżawy lub użyczenia zawartej na czas oznaczony, strony zamierzają zawrzeć kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość lub jej część.

Rozdział 5

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 17

Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości z wyłączeniem nieruchomości oddanych w trwały zarząd oraz lokali mieszkalnych mogą być wydzierżawiane i wynajmowane jeżeli nie są niezbędne do realizacji zadań Powiatu.

§ 18

1. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu z zastrzeżeniem § 18 ust. 2, 5 i 6.
2. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Powiatu.
3. Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości winno nastąpić po przeprowadzeniu przetargu, zgodnie z ustawą i z zastrzeżeniem przewidzianych w niej wyjątków.
4. Nieruchomość może być wydzierżawiona lub wynajęta w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony za zgodą Rady Powiatu.
5. W sytuacji, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, czynności te wykonuje Zarząd Powiatu bez zgody Rady Powiatu.
6. W przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wymagana jest zgoda Rady Powiatu.

§ 19

1. Stawki czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego za jeden metr powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu z tytułu najmu, dzierżawy nieruchomości za jeden metr kwadratowy ustala Zarząd Powiatu w drodze uchwały, z uwzględnieniem stawek dla nieruchomości o podobnym rodzaju użytkowania i podobnej lokalizacji, ustalonych w gminie na terenie której znajduje się nieruchomość, bądź cen wolnorynkowych na rynku nieruchomości na obszarze, w którym nieruchomość jest położona.
2. Stawki czynszu ustalone według zasad określonych w ust. 1, są minimalnymi stawkami wywoławczymi w przetargach na najem lokali użytkowych oraz najem, dzierżawę nieruchomości.

§ 20

1. Stawki bazowe czynszu najmu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Powiatu Piaseczyńskiego zostały określone odrębną Uchwałą Zarządu Powiatu.
2. Stawki czynszu z tytułu najmu lokali użytkowych w budynkach położonych na nieruchomościach, stanowiących własność Powiatu Piaseczyńskiego, będących w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych Powiatu, ustalają kierownicy tych jednostek.

§ 21

Umowy najmu lokali użytkowych i dzierżawy nieruchomości zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Wydział Gospodarowania Mieniem

Justyna Najgródzka
GŁÓWNY SPECJALISTA

NACZELNIK
Wydziału Gospodarowania Mieniem

Elżbieta Piech

Mateusz Krawiec

radca prawny
nr wpisu WA-13121

