

**UCHWAŁA Nr /XXXVI/2021
RADY POWIATU W RADOMIU
z dnia 26 listopada 2021 roku**

w sprawie zasad gospodarowania mieniem Powiatu Radomskiego

Na podstawie art. 12 pkt. 8 lit.a, art. 40 ust.1 i 2 pkt. 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2020 r, poz. 920 z późn. zm.), art. 13, art. 37, art. 25a i art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) **Rada Powiatu w Radomiu, uchwala co następuje:**

§ 1

Wprowadza się zasady gospodarowania mieniem Powiatu Radomskiego, w tym w szczególności w zakresie nabywania, zbywania i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr 173/XII/2008 Rady Powiatu w Radomiu z dnia 31 marca 2008 roku w sprawie zasad zbycia nieruchomości stanowiących własność Powiatu Radomskiego położonych w miejscowości Jedlanka gmina Jedlińsk.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Radomskiego.

§ 4

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

Wnioskodawca :

Zarząd Powiatu

U z a s a d n i e

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 12 pkt.8 lit a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 920 z późn.zm.) do wyłącznej właściwości Rady Powiatu należy min. 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, jak również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą Rady Powiatu.

W brzmieniu art. 40 cytowanej wyżej ustawy na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach Rada Powiatu stanowi akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze powiatu. Akty prawa miejscowego stanowią one w szczególności w sprawach min. szczególnego trybu zarządzania mieniem powiatu (ust.2 pkt.3). Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu dostosowanie uchwały do obowiązujących przepisów prawa, ustalenie reguł postępowania przy gospodarowaniu zasobem powiatowym, doprecyzowanie kompetencji poszczególnych organów powiatu w zakresie gospodarowania mieniem. Uchwała obejmuje zasady dotyczące gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Radomskiego w oparciu o uregulowania zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami z uwzględnieniem trybu postępowań przy nabywaniu nieruchomości, zbywaniu nieruchomości, wydzierżawianiu, zamianie, obciążaniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

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 .

ZASADY GOSPODAROWANIA MIENIEM POWIATU

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Uchwała określa zasady gospodarowania mieniem Powiatu Radomskiego w zakresie:

- 1) nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości
- 2) wydzierżawiania, wynajmowania nieruchomości gruntowych, lokali użytkowych, na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, a także zasady zawierania kolejnych umów najmu lub dzierżawy.

§ 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.)
- 2) ustawie o samorządzie powiatowym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 920 z późn. zm.);
- 3) Kodeksie cywilnym - rozumie się przez to ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t. j. Dz. U z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.);
- 4) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Radomski;
- 5) Zarządzie Powiatu - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Radomskiego;
- 6) Radzie Powiatu - należy przez to rozumieć Radę Powiatu Radomskiego;
- 7) powiatowym zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć zasób nieruchomości Powiatu Radomskiego w rozumieniu art. 25a ustawy;
- 8) nieruchomości - należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej
- 9) stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy

przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;

- 10) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali stanowiących odrębny przedmiot własności;
- 11) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie prawa własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste;
- 12) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Powiatu Radomskiego nieposiadającą osobowości prawnej;
- 13) kierownikowi jednostki organizacyjnej - należy przez to rozumieć kierowników jednostek organizacyjnych Powiatu, o których mowa w pkt 11;
- 14) prawie do nieruchomości - należy przez to rozumieć w szczególności własność, użytkowanie wieczyste, ograniczone prawa rzeczowe, posiadanie oraz inne prawa określone w Kodeksie cywilnym.

§ 3

1. Organem reprezentującym Powiat, w zakresie nabywania, zbywania, obciążania oraz wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości jest Zarząd Powiatu.
2. Zarząd Powiatu jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zapewniając realizację zadań publicznych i interesów wspólnoty samorządowej Powiatu.
3. Gospodarowanie nieruchomościami realizowane jest z uwzględnieniem obowiązujących dokumentów planistycznych, zadań statutowych Powiatu, innych celów publicznych oraz możliwością komercyjnego wykorzystania.

§ 4

Jeżeli obowiązujące przepisy prawa bądź postanowienia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd Powiatu, który zawiera stosowne umowy cywilno - prawne.

§ 5

Nieruchomości będące własnością Powiatu według ustawy mogą być przedmiotem w szczególności sprzedaży, darowizny, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane prawami rzeczowymi, wnoszone jako

wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane, jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

§ 6

Nieruchomości mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd lub użyczenia na cele związane z ich działalnością.

DZIAŁ II

Zasady nabywania, zbywania, obciążania i zamiany nieruchomości stanowiących mienie Powiatu Radomskiego

Rozdział 1

Zasady nabywanie nieruchomości

§ 7

1. Zarząd Powiatu może nabywać bez zgody Rady Powiatu z zastrzeżeniem § 9 ust.1 pkt.3, do powiatowego zasobu nieruchomości prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego na cele związane z:
 - 1) realizacją zadań własnych Powiatu;
 - 2) realizacją zadań z zakresu administracji rządowej;
 - 3) powiększeniem powiatowego zasobu nieruchomości;
 - 4) innych zadań i celów publicznych wynikających z przepisów szczególnych;
 - 5) uzasadnionych innymi potrzebami Powiatu lub jednostek organizacyjnych.
2. Nabycie nieruchomości na rzecz Powiatu może nastąpić w drodze nieodpłatnego przekazania decyzją administracyjną, zakupu nieruchomości, przyjęcia darowizny, przyjęcia spadku lub zapisu, zamiany, wywłaszczenia na rzecz Powiatu, zasiedzenia oraz innych czynności prawnych.

§ 8

O nabyciu nieruchomości na cele określone w § 7 decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały Zarządu, która określa w szczególności formę oraz tryb nabycia nieruchomości.

§ 9

Określa się następujące warunki nabywania nieruchomości:

- 1) nabycie nieruchomości może nastąpić w drodze rokowań po cenie ustalonej w negocjacjach, nie wyższej jednak niż wartość nabywanej nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba że za nabyciem za cenę wyższą przemawia interes publiczny;

- 2) protokół z uzgodnień ceny nabycia nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego;
- 3) nabycie nieruchomości za cenę wyższą niż wartość nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, wymaga uzyskania zgody Rady Powiatu.

Rozdział 2

Zamiana nieruchomości

§ 10

1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Powiatu.
2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na:
 - 1) potrzeby inwestycyjne,
 - 2) potrzeby realizacji zadań własnych,
 - 3) względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami,
 - 4) postanowienia przepisów szczególnych.
3. Zarząd Powiatu dokonując zamiany nieruchomości bierze pod uwagę wartości zamienianych nieruchomości, określone przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań. Protokół z rokowań stanowi podstawę zawarcia umowy w drodze aktu notarialnego.
5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości, (w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy zamienianych nieruchomości), może obejmować oprócz wartości nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.
6. Zamiana nieruchomości wymaga zgody Zarządu Powiatu w formie uchwały.

§ 11

1. Zarząd Powiatu może, za uprzednią zgodą Rady Powiatu, na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego dokonać zamiany nieruchomości bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się również w razie zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania wieczystego dokonywanej pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami.

Rozdział 3

Zbywanie nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste

§ 12

1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu, mogą być przedmiotem zbycia lub oddania w użytkowanie wieczyste, jeżeli są zbędne do realizacji zadań własnych Powiatu bądź innych zadań publicznych, a jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione.
2. Zbycie prawa własności nieruchomości, może nastąpić w drodze:
 - 1) sprzedaży;
 - 2) zamiany;
 - 3) darowizny;
 - 4) innych czynności prawnych.

§ 13

O zbyciu prawa własności nieruchomości lub oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały, w której określa się tryb, formę i warunki zbycia, oddania w użytkowanie wieczyste.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

1. Zbycie w drodze sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej własność Powiatu lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Powiatu, następuje w drodze przetargu na zasadach określonych w obowiązujących w tym względzie przepisach prawa.
2. Zarząd Powiatu odstępuje od przetargowego trybu zbycia prawa własności nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste, w przypadkach określonych w ustawie.

§ 17

Zarząd Powiatu, za uprzednią zgodą Rady Powiatu, może na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego dokonać:

- 1) sprzedaży nieruchomości za cenę niższą niż jej wartość rynkowa lub oddać tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty,
- 2) nieodpłatnego obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 18

Opłaty związane z oddaniem w użytkowanie wieczyste ustala się w oparciu o wartość nieruchomości, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Rozdział 4

Oddawanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym

§ 19

1. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być oddawane jednostkom organizacyjnym w trwałe zarząd lub użyczenie.
2. Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia Zarząd Powiatu, w drodze decyzji administracyjnej.
3. Użyczenie na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia Zarząd Powiatu w drodze uchwały.

§ 20

1. Jednostka organizacyjna, której oddano nieruchomość w trwałe zarząd lub użyczenie 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, wykraczające poza zakres bieżącego administrowania, na nieruchomościach oddanych jednostkom organizacyjnym, mogą być dokonywane, za zgodą Zarządu Powiatu. Wykonanie tych czynności może nastąpić, gdy w planie finansowym jednostki, zostaną przeznaczone środki na ten cel.

§ 21

1. Jednostka organizacyjna 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 lub użyczenie zgodnie z ustawą.

2. Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 22

1. Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne ustalone na zasadach przewidzianych w ustawie.
2. Zarząd Powiatu może, za uprzednią zgodą Rady Powiatu, udzielić bonifikaty od opłat rocznych w przypadkach określonych w ustawie.
3. Za nieruchomość oddaną w użyczenie nie pobiera się opłat rocznych.

Rozdział 5

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 23

1. Zarząd Powiatu może na nieruchomościach ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe:
 - 1) użytkowanie;
 - 2) służebność gruntową;
 - 3) służebność osobistą;
 - 4) służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego;
 - 5) hipotekę.
2. Zgoda Rady Powiatu jest wymagana w przypadku obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym - hipoteką.
3. Obciążanie nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości służebnością gruntową i służebnością przesyłu na rzecz osób trzecich nie może spowodować utraty możliwości ich zagospodarowania.
4. Opłatę za użytkowanie oraz za ustanowienie służebności ustala Zarząd Powiatu w drodze negocjacji lub na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Nieodpłatne obciążenie nieruchomości prawem użytkowania lub służebnością może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

6. W stosunku do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego do ustalenia ograniczonego prawa rzeczowego, zastosowanie mają przepisy ustaw je regulujących.
7. Obciążanie prawem rzeczowym nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Radomskiego poprzez zawarcie umowy użytkowania regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ III

Zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości

§ 24

1. Zarząd Powiatu może wydzierżawiać i wynajmować nieruchomości, które:
 - 1) nie służą do realizacji zadań Powiatu określonych przepisami prawa lub wynikających z planów i strategii rozwoju Powiatu, bądź do realizacji celów publicznych;
 - 2) nie mogą być zagospodarowane przez powiatowe jednostki organizacyjne dla realizacji ich celów statutowych i nie zostały przeznaczone do zbycia;
 - 3) przemawiają za tym względy ekonomiczne lub społeczne.

§ 25

1. Zarząd Powiatu może wydzierżawiać lub wynajmować nieruchomości wchodzące w skład zasobu Powiatu na czas oznaczony do lat 3.
2. Gdy umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymagana jest zgoda Rady Powiatu. Zgoda Rady Powiatu wymagana jest również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 26

1. Oddanie nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu w dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu.
2. Zawarcie umów dzierżawy lub najmu może nastąpić w trybie bezprzetargowym po uprzednim podjęciu przez Radę Powiatu uchwały o odstąpieniu od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.
3. Umowy najmu lub dzierżawy zawiera się w drodze bezprzetargowej:
 - 1) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli

najemcą lub dzierżawcą nieruchomości jest organizacja pożytku publicznego;

- 2) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, ale nie przekraczający czasu trwania umowy o partnerstwie publiczno-prawnym, jeżeli najemcą lub dzierżawcą nieruchomości jest partner prywatny lub spółka, o której mowa w art. 14 ust.1 albo 1a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prawnym; jeżeli oddanie w najem lub dzierżawę stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 tej ustawy.

§ 27

1. Wysokość stawek czynszu dla umów dzierżawy lub najmu nieruchomości lub ich części stanowiących własność Powiatu ustala każdorazowo Zarząd Powiatu w formie uchwały.
2. W przypadku ustalenia stawki czynszu najmu lub dzierżawy w drodze przetargu, stawka określona w ust. 1 jest stawką wyjściową – cena wywoławcza.