

Projekt

sprawdzony przez radcę prawnego
Agnieszkę Toczko

**UCHWAŁA NR XI/.../2025
RADY POWIATU TUCHOLSKIEGO**

z dnia 25 kwietnia 2025 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Tucholskiego

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a) ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107, 1907) oraz art. 13, art. 14, art. 15, art. 34 ust. 6, art. 68 ust. 1 i 3 i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881)

**Rada Powiatu
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Tucholskiego w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. 1 Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) Powiecie – rozumie się przez to Powiat Tucholski;
- 2) Radzie Powiatu – rozumie się przez to Radę Powiatu Tucholskiego;
- 3) Zarządzie Powiatu – rozumie się przez to Zarząd Powiatu Tucholskiego;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) Kodeksie cywilnym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 6) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Powiatu Tucholskiego;
- 7) zasobie powiatowym – należy przez to rozumieć powiatowy zasób nieruchomości w rozumieniu ustawy;
- 8) celu publicznym – należy przez to rozumieć cele określone w art. 6 ustawy;
- 9) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunty, budynki oraz wyodrębnione lokale, a także ich części.

2. Ilekroć wymienione w uchwale czynności wykonuje Zarząd Powiatu to wobec czynności tych nie jest wymagana uprzednia zgoda Rady Powiatu, chyba że przepis uchwały stanowi inaczej.

Rozdział 2.

Zasady nabywania nieruchomości

§ 3. Zarząd Powiatu nabywa do powiatowego zasobu nieruchomości prawa do nieruchomości stanowiących własność lub pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, na cele związane z realizacją zadań własnych Powiatu, innych zadań i celów publicznych wynikających z przepisów szczególnych.

§ 4. Zarząd Powiatu nabywa do powiatowego zasobu nieruchomości lub ich części, gdy nabycie następuje w formie darowizny.

§ 5. 1. Zarząd Powiatu nabywa nieruchomości, w przypadku gdy nabycie dokonywane jest w formie zamiany prawa własności nieruchomości między Skarbem Państwa oraz jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

2. Przepis §5 stosuje się również w razie zmiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami.

§ 6. 1. Zarząd Powiatu nabywa nieruchomości, w przypadku gdy nabycie jest dokonywane w formie zamiany prawa własności nieruchomości między jednostką samorządu terytorialnego a osobami fizycznymi lub osobami prawnymi pod warunkiem dokonania dopłat, w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.

2. Przepis § 6 stosuje się również w razie zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości, a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do zamiany udziałów we współwłasności lub we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości.

§ 7. Zarząd Powiatu występuje, w trybie określonym w art. 64 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.) z wnioskami do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w sprawie nabycia nieruchomości, które są niezbędne do realizacji zadań własnych Powiatu Tucholskiego.

Rozdział 3.

Zasady zbywania nieruchomości

§ 8. Nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu są zbywane przez Zarząd Powiatu, w przypadku gdy :

- 1) są zbędne do wykonywania zadań Powiatu określonych w przepisach prawa, bądź wynikających z planów i strategii Powiatu;
- 2) nie mogą być zagospodarowane przez jednostki organizacyjne Powiatu;
- 3) nie jest możliwe, bądź opłacalne oddanie ich w posiadanie zależne.

§ 9. Nieruchomości zbywa się w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie i przepisach wykonawczych.

§ 10. 1. Lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące części składowe budynków znajdujących się na gruntach o niezmiennym się przeznaczeniu sprzedawane są wraz z prawem użytkowania wieczystego lub ustaloną częścią gruntu.

2. Określa się następujące zasady sprzedaży lokali będących własnością Powiatu:

- 1) sprzedaży podlega wyodrębniony lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, z przynależną częścią powierzchni wspólnie użytkowanej i przynależnym gruntem;
- 2) udział w gruncie zbywa się w formie użytkowania wieczystego jak również na własność;
- 3) nabywcą lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym może być tylko jego najemca;
- 4) wartość lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy;
- 5) Zarząd Powiatu sporządza oraz podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży. W wykazie określa się odpowiednio informacje o przedmiocie sprzedaży, wymienione w art. 35 ust. 1 ustawy;
- 6) cena lokalu sprzedawanego w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 7) cena lokalu sprzedawanego w drodze bezprzetargowej może być w szczególnie uzasadnionych przypadkach rozłożona na raty nie dłużej niż na 10 lat. Zasady zabezpieczenia niespłaconej części i jej oprocentowania określa ustawa w art. 70 ust. 2 i 3;
- 8) przy sprzedaży lokalu na raty pierwsza rata w wysokości 15% ceny podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie;
- 9) przy sprzedaży bezprzetargowej, jeżeli dotychczasowy lokator w ciągu 6 miesięcy nie wykupi przedmiotowego lokalu, Zarząd Powiatu może zbyć lokal w drodze przetargu zgodnie z art. 67 ustawy;
- 10) wierzytelność Powiatu jako niespłacona część ceny za lokal podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

3. Ustala się następujące bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych :

- 1) w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego najemcy za gotówkę przy jednorazowej wpłacie przed zwarciem aktu notarialnego cenę lokalu obniża się o 50% w stosunku do wartości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę;
- 2) w przypadku wystąpienia wszystkich najemców z danego budynku o wykup lokali mieszkalnych gdy transakcje w formie aktów notarialnych odbywają się w tym samym dniu z zapłatą jednorazowo gotówką, cenę lokali mieszkalnych obniża się o 70% w stosunku do wartości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę;
- 3) w przypadku sprzedaży lokalu położonego na terenie wsi cenę lokalu obniża się o 10% w stosunku do wartości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę;
- 4) suma uzyskanych bonifikat nie może przekraczać 80% ceny lokalu na terenach wiejskich i 70% ceny lokalu w mieście;
- 5) najemca lokalu mieszkalnego pokrywa wszystkie koszty związane z transakcją kupna – sprzedaży tj. koszty wyceny podziałów, podziały geodezyjne itp.;
- 6) jeżeli transakcje kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych za gotówkę odbywają się w różnych terminach do najemców niesprzedanych lokali stosuje się bonifikatę w tej

samej wysokości jaka obowiązywała przy sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego w danym budynku.

4. Wyraża się zgodę na obniżenie do 1% bonifikaty od ceny nieruchomości lub ich części wpisanych do rejestru zabytków, zbywanych przez Powiat.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości

§ 11. 1. Nieruchomości będące własnością Powiatu Tucholskiego, obciąża się odpłatnie służebnością gruntową, której treść określa przepis art. 285 § 1 Kodeksu cywilnego, na rzecz właściciela innej nieruchomości, w tym nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli jest to konieczne ze względu na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej; z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej ustala się na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego w formie operatu szacunkowego.

3. Służebność gruntową na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ustanawia się nieodpłatnie do czasu zbycia nieruchomości władnącej na rzecz innych podmiotów niż określone w art. 14 ust. 2 ustawy.

4. Ustanowienie służebności gruntowej następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu.

§ 12. 1. Nieruchomości będące własnością Powiatu Tucholskiego, obciąża się odpłatnie służebnością przesyłu, na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń.

2. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu ustala się na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego w formie operatu szacunkowego.

3. Ustanowienie służebności przesyłu następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu.

Rozdział 5.

Wydzierżawianie i wynajmowanie nieruchomości

§ 13. 1. Zarząd Powiatu jest uprawniony do oddawania w najem lub dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Powiatu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, jednak nie dłużej niż do 5 lat włącznie bez konieczności uzyskiwania zgody Rady.

2. W przypadku ponownego wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości, która była uprzednio przedmiotem takiej umowy, z tym samym podmiotem, zawartej przez Zarząd Powiatu na okres do pięciu lat, Zarząd Powiatu jest uprawniony, bez zgody Rady, wydzierżawić lub wynająć tą nieruchomość temu samemu podmiotowi na okres do 3 lat.

3. Dalsze wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości na zasadach określonych w ust. 1 i 2 wymaga uchwały Rady Powiatu.

§ 14. Zarząd Powiatu przeprowadza przetarg lub w drodze bezprzetargowej dokonuje wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy.

§ 15. 1. Zarząd Powiatu ustala wysokość stawek czynszu dzierżawy i najmu dla nieruchomości stanowiących własność Powiatu z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku dzierżawy lub najmu nieruchomości w drodze przetargu czynsz ustalany jest w wysokości osiągniętej w przetargu. Cenę wywoławczą stanowią stawki, o których mowa w ust.1.

3. Wysokość stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych ustala się zgodnie z odrębnymi przepisami.

Rozdział 6.

Postanowienia końcowe

§ 16. Traci moc : uchwała Nr XXXVI/226/2001 Rady Powiatu Tucholskiego z dnia 23 listopada 2001r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata (Dz.Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 37, poz. 692 z 16.05.2022r., z 2008r. Nr 21, poz. 298 z dnia 12.02.2008r. i z 2023r. poz. 5669 z 12.09.2023).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Tucholskiego

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Powiatu

Ilona Lesikowska

UZASADNIENIE

Podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione koniecznością ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Tucholskiego z uwzględnieniem obecnie obowiązującego stanu prawnego, uszczegółowieniem rozwiązań związanych z wynajmowaniem, wydzierżawieniem oraz nabyciem i zbyciem nieruchomości stanowiących własność powiatu. Dotychczas obowiązujące zasady zostały określone przez Radę Powiatu Tucholskiego uchwałą Nr XXXVI/226/2001 r. z dnia 23 listopada 2001 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata. Od jej podjęcia upłynęło już przeszło 20 lat.

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.

Podstawę prawną podjęcia niniejszej uchwały stanowi art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107 z póź. zm.), z którego wynika kompetencja Rady Powiatu Tucholskiego do podejmowania 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 Tucholskiego jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Po określeniu zasad gospodarowania nieruchomościami zarząd powiatu może dokonywać tych czynności bez zgody rady powiatu.

Przewodnicząca Rady Powiatu

Ilona Lesikowska