

Uchwała Nr VII/42/2003
Rady Powiatu w Oławie
z dnia 29 kwietnia 2003 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Oławskiego

Na podstawie art. 12 pkt 8 ppkt a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592 z późn. zmianami) w związku z art. 11 ust. 2, art. 34 ust. 6, art. 43 ust. 6, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 4, art. 72 ust. 2, art. 84 ust. 3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zmianami) oraz art. 8 pkt 2 i art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami)

Rada Powiatu w Oławie
uchwała, co następuje;

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zmianami),
2. jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Powiatu Oławskiego nie posiadającą osobowości prawnej,
3. Radzie Powiatu – należy przez to rozumieć Radę Powiatu w Oławie,
4. Zarządzie Powiatu – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu w Oławie,
5. Zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Powiatu Oławskiego nie oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwałe zarząd, a także nie obciążone prawem użytkowania.

§ 2

Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Oławskiego oraz zasady nabywania przez Powiat Oławski nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości.

§ 3

1. Zarząd Powiatu gospodaruje powiatowym zasobem nieruchomości, a w szczególności:
 - 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazywania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym,
 - 2) sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowania, najem lub dzierżawę,
 - 3) nabywa nieruchomości na rzecz Powiatu Oławskiego w przypadkach uzasadnionych interesem Powiatu od osób fizycznych i prawnych w drodze umów kupna, zamiany, darowizny, zrzeczenia, nieodpłatnego przejęcia lub w innych formach przewidzianych prawem w związku z:
 - a) koniecznością realizacji zadań własnych,
 - b) obowiązkami wynikającymi z przepisów szczegółowych.
2. Przy sprzedaży, oddaniu w użytkowanie wieczyste, dzierżawę i najem nieruchomości, Zarząd Powiatu przeprowadza przetarg:
 - 1) ustny nieograniczony lub ograniczony,
 - 2) pisemny nieograniczony lub ograniczony.
3. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Powiatu.
4. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być wnoszone jako aport do spółek prawa handlowego, tworzonych z udziałem Powiatu Oławskiego oraz jako majątek tworzonych fundacji, po uzyskaniu uprzednio zgody Rady Powiatu.
5. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być oddawane w użytkowanie tylko w przypadkach wymienionych w przepisach szczególnych.
6. Nieruchomości stanowiące własność Powiatu mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, osób prawnych lub fizycznych.

Rozdział II

Zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Oławskiego oraz oddanie ich w użytkowanie wieczyste

§ 4

Nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste osobom prawnym i osobom fizycznym w drodze przetargu z zastrzeżeniem art. 37 ust. 2 ustawy.

§ 5

Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości przeznaczone na realizację celów publicznych, w rozumieniu ustawy, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

§ 6

Przy oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste pierwsza opłata wynosi:

1. 15% ceny gruntu przeznaczonego na cele wskazane w art. 68 ust. 1 ustawy,
2. 25% ceny gruntu przeznaczonego na inne cele.

§ 7

1. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Zarząd Powiatu bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy przy sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości będących w zasobie mienia Powiatu Oławskiego według następujących zasad:
 - 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych – 50%,
 - 2) na cele działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo – rozwojowej, wychowawczej, sportowo – turystycznej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową – 50%,
 - 3) na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – 50%,
 - 4) na rzecz najemcy jako lokal mieszkalny:
 - a) 30% bonifikaty dla każdego nabywcy, który zakupi lokal w systemie ratałnym,
 - b) 70% bonifikaty, jeżeli nabywca zakupi lokal za gotówkę,
 - c) 80% bonifikaty, jeżeli w budynku zostaną zakupione jednocześnie za gotówkę wszystkie lokale mieszkalne.
2. Wyraża się zgodę na rozłożenie na raty przez Zarząd Powiatu ceny nabycia nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, przy czym okres spłaty nie może być dłuższy niż 10 lat.
3. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 8

Nieruchomości mogą być oddawane w bezpłatne używanie jednostkom organizacyjnym powiatu, jednostkom budżetowym oraz podmiotom realizującym cele

publiczne, jeżeli cele te będą realizowane przez jednostki, dla których są to cele statutowe, których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową.

Rozdział III

Sprzedaż lokali użytkowych

§ 9

1. Lokale użytkowe mogą być przedmiotem sprzedaży.
2. Sprzedaż lokali użytkowych następuje z jednoczesną sprzedażą lub ustanowieniem użytkowania wieczystego ułamkowej części nieruchomości gruntowej.

§ 10

1. Przyznaje się pierwszeństwo do zakupu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym ich najemcom lub dzierżawcom użytkującym przedmiotowe lokale.
2. Zarząd Powiatu ma prawo odmówić sprzedaży, gdy:
 - 1) w ciągu ostatnich 3 lat najemca lub dzierżawca zalegał z zapłatą dłużej niż 3 miesiące,
 - 2) jest to sprzeczne z interesem Powiatu.
3. Wolne lokale użytkowe będą sprzedawane w drodze przetargu.
4. Lokale użytkowe znajdujące się w budynku mieszkalnym mogą być sprzedawane, gdy zostaną sprzedane wszystkie lokale mieszkalne w danej nieruchomości.

Rozdział IV

Zasady gospodarowania mieniem Powiatu Oławskiego w zakresie najmu i dzierżawy lokali użytkowych

§ 11

Wolne lokale użytkowe mogą być przedmiotem najmu (dzierżawy) po przeprowadzeniu przetargu.

§ 12

1. Umowy najmu (dzierżawy) na wolne lokale użytkowe zawiera się z najemcami (dzierżawcami) wyłonionymi w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

2. Pomieszczenia wspólne, piwnice, komórki związane z lokalem użytkowym, a niesłużące bezpośrednio działalności gospodarczej nie podlegają przetargowi, a stawki czynszu określa się zgodnie ze stawkami do poszczególnych grup pomieszczeń. Zmiana przeznaczenia tych pomieszczeń na służące działalności gospodarczej powoduje naliczanie czynszu najmu jak z przetargu.

§ 13

1. Zarząd Powiatu przy przeprowadzaniu pierwszego przetargu ustala wywoławczą stawkę czynszu zgodnie z załącznikiem nr 1.
2. W przypadku nieustalenia najemcy (dzierżawcy) w pierwszym przetargu obniża się stawkę wywoławczą nie więcej niż o 50%.
3. Nieustalenie najemcy (dzierżawcy) w drodze kolejnych dwóch przetargów daje prawo Zarządowi Powiatu do wynajęcia (wydzierżawienia) lokalu użytkowego według stawki ustalonej w drodze negocjacji.
4. Ustala się trwałość stawki czynszu lokali wynajętych (wydzierżawionych) zgodnie z niniejszym paragrafem na okres półroczny. Stawkę czynszu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, podwyższa się co roku o średniomiesięczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.

§ 14

1. Najemca lokalu nie może podnajmować (poddzierżawiać) lokalu.
2. Najemca może dokonywać zmiany branży lokalu użytkowego jedynie za zgodą Zarządu Powiatu.
3. Zmiana branży lokalu użytkowego nie może spowodować obniżenia należności czynszowych.
4. Zarząd Powiatu może w drodze uchwały odstąpić od procedury przetargowej i zwolnić z opłat czynszowych jednostki organizacyjne Powiatu.

§ 15

Umowy najmu (dzierżawy) lokalu użytkowego zawiera się na czas określony lub nieokreślony.

§ 16

Zmiana stawki czynszu za lokal użytkowy dokonywana jest w formie aneksu do umowy.

§ 17

Wykazy wolnych lokali użytkowych przeznaczonych do wynajmu (dzierżawy) podane będą do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa oraz Urzędach Miast i Gmin Powiatu Oławskiego.

Rozdział V

Zasady gospodarowania mieniem Powiatu Oławskiego w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych

§ 18

Najem samodzielnego lokalu mieszkalnego będącego własnością powiatu, następuje na podstawie umowy najmu.

§ 19

1. Wynajmujący, umową najmu oddaje najemcy do używania samodzielny lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jeżeli takowe przynależą do lokalu.
2. Najemca jest zobowiązany z tytułu najmu opłacać czynsz, a ponadto utrzymać lokal i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.

§ 20

1. Zarząd Powiatu ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego według załącznika nr 2.
2. Stawkę czynszu, o której mowa w niniejszym paragrafie podwyższa się co roku o średniomiesięczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.
3. Zmiana stawki bazowej czynszu za lokal mieszkalny dokonywana jest w formie aneksu do umowy.
4. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu według kryteriów określonych w art. 2 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
5. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 w/w ustawy.

Rozdział VI

Zasady gospodarowania mieniem Powiatu Oławskiego w zakresie dzierżawy gruntu

§ 21

Umowy dzierżawy gruntu zawiera się z osobami wyłonionymi w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, z wyjątkiem gruntów, które są niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza te grunty wydzierżawić, jeżeli nie mogą być dzierżawione jako odrębne grunty.

§ 22

1. Zarząd Powiatu przy przeprowadzaniu pierwszego przetargu ustala wywoławczą stawkę zgodnie z załącznikiem nr 1.
2. W przypadku nie ustalenia dzierżawcy w pierwszym przetargu obniża się stawkę wywoławczą nie więcej niż o 50%.
3. Nie ustalenie dzierżawcy w drodze kolejnych dwóch przetargach daje prawo Zarządowi Powiatu do wydzierżawienia gruntu użytkowego według stawki ustalonej w drodze negocjacji.
4. Ustala się trwałość stawki czynszu gruntów wydzierżawionych zgodnie z niniejszym paragrafem na okres półroczny. Stawkę czynszu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, podwyższa się o średniomiesięczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.

§ 23

1. Dzierżawca nie może poddzierżawiać gruntu.
2. Zarząd Powiatu może w drodze uchwały odstąpić od procedury przetargowej i zwolnić z opłat czynszowych jednostki organizacyjne powiatu.

§ 24

Umowy dzierżawy gruntu zawiera się na czas określony lub nieokreślony.

§ 25

Zmiana stawki czynszu za grunt dokonywana jest w formie aneksu do umowy.

Rozdział VII

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§ 26

Nieruchomości stanowiące własność Powiatu Oławskiego mogą być oddawane w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym.

§ 27

Wyraża się zgodę na udzielenie przez Zarząd Powiatu bonifikaty od opłat rocznych z tytułu zarządu nieruchomościami w wysokości:

1. 50% za nieruchomości oddane pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych w rozumieniu ustawy,
2. 70% za nieruchomości oddane jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą, sportowo – turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową.

§ 28

Zabudowa, rozbudowa, przebudowa i modernizacja obiektów budowlanych na nieruchomości może być dokonywana tylko wówczas, gdy w budżecie powiatu zaplanowano środki na ten cel lub zarządca własnym staraniem uzyska środki finansowe pozwalające sfinansować zaplanowaną inwestycję. W każdym z przedstawionych przypadków na zagospodarowanie nieruchomości wymagana jest zgoda Zarządu Powiatu.

§ 29

1. Jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd, za zgodą Zarządu Powiatu ma prawo do oddania w trybie art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy części nieruchomości w najem, dzierżawę albo jej użyczenia w drodze umów osobom trzecim.
2. Zarząd Powiatu wyraża zgodę, o której mowa w ust. 1 w formie uchwały.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 30

Koszty opracowania dokumentacji niezbędnej do zbycia nieruchomości oraz koszty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy – traktowane jako koszty przygotowania do sprzedaży – ponosi nabywca.

§ 31

1. Nabywca, na wniosek którego przeznaczona jest lokal do sprzedaży, obowiązany jest do wpłacenia zadatku na pokrycie kosztów przygotowania dokumentacji.
2. Zadatek nie podlega zwrotowi w przypadku niedojścia do zawarcia umowy z winy wnioskodawcy.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Oławskiego.

§ 33

Traci moc uchwała nr X/66/99 Rady Powiatu w Oławie z dnia 29 listopada 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Oławskiego.

§ 34

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wywoławcze stawki czynszu najmu lokali użytkowych i czynszu dzierżawy gruntu w
zł/m²

Lp.	Branża	Miasto	Wieś
1	2	3	4
I.	Handel:		
	1. spożywczy	8,50	3,20
	2. przemysłowy	11,20	3,20
II.	Gastronomia:		
	1. bez alkoholu	7,80	5,80
	2. z alkoholem	13,40	9,80
III.	Usługi:		
	1. preferowane (lecznictwo)	3,70	3,20
	2. na rzecz rolnictwa	1,50	1,00
	3. pozostałe	5,90	5,40
IV.	Produkcja:		
	1. spożywcza	8,50	6,70
	2. pozostała	9,40	7,90
V.	Pomieszczenia składowe:		
	1. magazyny	7,20	6,70
	2. piwnice	1,20	1,10
	3. hurtownie spożywcze	8,70	5,00
	4. hurtownie przemysłowe	12,30	7,20

1	2	3	4
VI.	Inne pomieszczenia:		
	1. Lokale biurowe dla:		
	a) organizacji społecznych prowadzących działalność gospodarczą	9,20	7,80
	b) organizacji społecznych nie prowadzących działalności gospodarczej	6,40	5,90
	c) zajmowane na działalność oświaty, kultury, ochrony zdrowia	1,00	0,80
	2. Garaże	1,50	1,20
	3. Komórki	0,70	0,50
VII.	Grunty		
	1. Ogródki przydomowe (opłata roczna)	0,30	0,30
	2. Grunt pod kioskami	0,10	0,10
	3. Grunt pod garażami	1,80	1,80
	4. Grunt pod działalność gospodarczą	1,10	1,10
	5. Inne grunty	0,10	0,10

Wywoławcze stawki czynszów za lokale mieszkalne

I. Stawkę bazową za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o wyposażeniu standardowym w stosunku miesięcznym ustala się w wysokości:

1. Miasto Oława	-	1,30
2. Gmina Oława	-	1,00
3. Miasto Jelcz-Laskowice	-	1,20
4. Gmina Jelcz-Laskowice	-	0,90
5. Gmina Dominiów	-	0,90

Za wyposażenie standardowe uważa się lokal mieszkalny wyposażony w sieci instalacji elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz łazienkę i wc.

II. Stosuje się obniżenie stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu uwzględniając:

1. z tytułu kondygnacyjnego usytuowania mieszkania w budynku:

a) na parterze	-	10%,
b) na IV piętrze	-	10%

2. z tytułu niepełnej wartości użytkowej lokalu:

a) za mieszkanie posiadające wspólny przedpokój o urządzenia sanitarne	-	10%,
b) za mieszkanie z kuchnią bez oświetlenia naturalnego	-	10%.

3. z tytułu braku w budynku i mieszkaniu urządzeń technicznych i instalacyjnych:

a) za brak łazienki w mieszkaniu	-	10%,
b) za brak gazu przewodowego	-	10%,
c) za brak urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych	-	10%.

III. Łącznie może być zastosowana obniżka w wysokości nie większej niż 40% stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.