

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXI.581 2000
Rady Powiatu Leszczyńskiego
z dnia 22.02.2000

**Zasady
nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości
oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania
na okres dłuższy niż trzy lata**

Rozdział I

Zasady ogólne

§ 1

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1/ ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami),
- 2/ nieruchomości - należy przez to rozumieć części powierzchni ziemskiej 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,
- 3/ zasobie nieruchomości - nieruchomości stanowiące własność powiatu nie oddane w trwałe zarząd lub w użytkowanie wieczyste, a także nie obciążone prawem użytkowania,
- 4/ nabyciu - nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy kupna - sprzedaży, nieodpłatnego przekazania przez Skarb Państwa lub inną jednostkę samorządu terytorialnego, darowizny, rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, zasiedzenia i w innych przypadkach określonych odrębnymi przepisami,
- 5/ zbyciu - sprzedaż prawa własności nieruchomości, darowiznę, oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste,
- 6/ zamianie - zamianę nieruchomości stanowiących własność powiatu na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych, bądź na prawo użytkowania wieczystego tych osób,
- 7/ prawach rzeczowych ograniczonych -
 - a/ użytkowanie - obciążenie nieruchomości prawem do jej używania i do pobierania z niej pożytków,
 - b/ służebność gruntową - obciążenie nieruchomości w oznaczonym zakresie na rzecz właściciela innej nieruchomości (władnącej), bądź ograniczenie właściciela nieruchomości obciążonej w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź ograniczenie właściciela nieruchomości w możliwości wykonywania określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności,
 - c/ hipotekę - prawo, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia oznaczonej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości
- 8/ budowie urządzeń infrastruktury technicznej - urządzenie albo modernizację drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi, bądź nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2

Nabywanie, zbywanie i obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, wydzierżawianie i najem obejmuje gospodarowanie nieruchomościami w celu pozyskania, zachowania i osiągnięcia z niego korzyści zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości

§ 3

Nieruchomości nabywa się w celu tworzenia powiatowego zasobu nieruchomości dla zapewnienia rozwoju powiatu i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację celów publicznych w ramach zadań własnych i zleconych.

§ 4

Nabywanie nieruchomości w drodze umów cywilno - prawnych, postanowień sądowych, bądź wyłączenia może nastąpić za cenę nie większą niż kwota określona na ten cel w aktualnie obowiązującym budżecie.

Rozdział III

Zbywanie nieruchomości

§ 5

Do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste przeznaczają się:

- 1/ nieruchomości znajdujące się w zasobie, zbędne dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania Powiatu, jeżeli jest to zgodne z interesem Powiatu,
- 2/ budynki i lokale mieszkalne, za wyjątkiem tych, co do których przewidziana jest zmiana funkcji.

§ 6

Odrębna zgoda Rady Powiatu wymagana jest na:

- 1/ dokonanie darowizny nieruchomości na cele publiczne, na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego,
- 2/ nieodpłatne oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa lub innej jednostce samorządu terytorialnego,
- 3/ dokonanie zamiany nieruchomości między Powiatem i Skarbem Państwa oraz między Powiatem i inną jednostką samorządową, bez obowiązku dokonania dopłaty w przypadku, gdy nieruchomość stanowiąca własność Powiatu ma wyższą wartość,
- 4/ nieodpłatnego obciążania nieruchomości Powiatu na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 7

Zbycie nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej po uprzednim przeznaczeniu jej do zbycia i ujęciu w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy.

§ 8

Zwalnia się z obowiązku sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych w drodze przetargu:

- 1/ przeznaczonych na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych określonych w ustawie, jeżeli cele te będą realizowane przez pomioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
 - 2/ dzierżawionych przez osobę na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę,
- w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się jeden podmiot.

§ 9

Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 10

Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej oraz pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej może być rozłożona na wniosek nabywcy na raty:

- 1/ okres rozłożenia na raty nie może być dłuższy niż 10 lat,
- 2/ pierwsza rata podlega zapłacie, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości i nie może być niższa od 30% ceny sprzedaży nieruchomości lub pierwszej opłaty, z wyjątkiem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, w stosunku do której pierwsza rata nie może być niższa od 30% ceny lub pierwszej opłaty po uwzględnieniu bonifikaty,
- 3/ rozłożona na raty nie spłacona część ceny oraz pierwszej opłaty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu i oprocentowaniu w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, z wyjątkiem nie spłaconej części ceny za nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny, która podlega oprocentowaniu równym 0,5 stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP.

§ 11

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w:

- 1/ cenie sprzedaży nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy w wysokości:
 - a/ do 50%, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego,
 - b/ do 60%, jeżeli nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków,
 - c/ do 30%, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
 - d/ do 30%, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana poprzedniemu właścicielowi lub jego

- spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 roku,
- e/ do 30%, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
 - f/ 65%, jeżeli sprzedawana nieruchomość stanowi lokal mieszkalny i cena sprzedaży zostanie zapłacona jednorazowo przed podpisaniem umowy notarialnej, w przypadku sprzedaży wszystkich lokali w budynku jednocześnie,
 - g/ 60%, jeżeli sprzedawana nieruchomość stanowi lokal mieszkalny i cena sprzedaży zostanie zapłacona jednorazowo przed podpisaniem umowy notarialnej,
 - h/ 50%, jeżeli nieruchomość stanowi lokal mieszkalny i cena sprzedaży zostanie zapłacona w ciągu 1 roku,
 - i/ 40%, jeżeli nieruchomość stanowi lokal mieszkalny i cena sprzedaży zostanie rozłożona na 2 lata,
 - j/ 20%, jeżeli nieruchomość stanowi lokal mieszkalny i cena sprzedaży zostanie rozłożona na okres 3 - 5 lat,
 - k/ 10%, jeżeli nieruchomość stanowi lokal mieszkalny i cena sprzedaży zostanie rozłożona na okres 6 - 10 lat.
- 2/ pierwszej opłacie za prawo użytkowania wieczystego ustanowione na rzecz osób prawnych i osób fizycznych, w wysokości:
- a/ do 50%, jeżeli nieruchomość jest oddawana w użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
 - b/ do 60%, jeżeli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków,
 - c/ do 30%, jeżeli nieruchomość jest oddawana osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową,
 - d/ do 30%, kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

Kwota równa zwaloryzowanej udzielonej bonifikacie podlega zwrotowi, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż określone w pkt 1 lit. c i pkt 2 lit. c lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w pkt 1 lit. f - k. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Rozdział IV

Oddawanie w trwały zarząd

§ 12

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w opłacie z tytułu trwałego zarządu w wysokości:

- 1/ do 60%, jeżeli nieruchomość lub jej część składowa zostały wpisane do rejestru zabytków,
- 2/ do 30%, jeżeli nieruchomość oddano jednostkom organizacyjnym prowadzącym działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.

Rozdział V

Najem i dzierżawa

§ 13

1. Wolne nieruchomości nie przeznaczone do zbycia wynajmuje się lub wdzierżawia w drodze przetargu.
2. W przypadku nie ustalenia najemcy w pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg. Stawka wywoławcza czynszu za 1m² w drugim przetargu nie może być niższa niż 75% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu.
3. Nieruchomości mogą być wdzierżawiane i wynajmowane w drodze bezprzetargowej, w przypadku:
 - a/ bezskuteczności dwukrotnie ogłoszonego przetargu,
 - b/ wykorzystywania terenu na cele rolnicze lub na przydomowe ogródki.
4. Wdzierżawianie i najem nieruchomości następuje na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat. Okres najmu i dzierżawy określa Zarząd Powiatu uwzględniając cel dzierżawy i wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców i najemców.

§ 14

Czynsz za najem i dzierżawę podlega waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresach nie krótszych niż 1 rok.

Zmiana czynszu dokonywana jest przez wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia.

Rozdział VI

Obciążanie nieruchomości

§ 15

Nieruchomości mogą być obciążane prawami rzeczowymi ograniczonymi za wynagrodzeniem określonym w umowie między Zarządem Powiatu a nabywcą w wysokości określonej przez biegłego.

§ 16

Nieruchomości mogą być obciążane hipoteką do wysokości zobowiązań finansowych wynikających z uchwał finansowych podejmowanych przez Radę Powiatu oraz zawartych umów nabycia nieruchomości.

Leszno, luty 2000 roku.