

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

**ROZDZIAŁ I
Zasady ogólne**

§1.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. **ustawie** – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami),
2. **Powiecie** – należy przez to rozumieć Powiat Nowotomyski,
3. **Radzie Powiatu** – należy przez to rozumieć Radę Powiatu Nowotomyskiego,
4. **Zarządzie Powiatu** – należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Nowotomyskiego,
5. **jednostce organizacyjnej** – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Powiatu Nowotomyskiego,
6. **zasobie nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Powiatu Nowotomyskiego, nie oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu,

§ 2.

Nabywanie, zbywanie i obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości, wydzierżawianie i najem obejmuje gospodarowanie nieruchomościami w celu pozyskania, zachowania i osiągnięcia z nich 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 na rzecz Powiatu w drodze umów cywilno – prawnych, orzeczeń sądowych bądź wyłączenia może nastąpić za cenę nie większą, niż kwota określona na ten cel w aktualnie obowiązującej uchwale budżetowej z tym, że:

1. odpłatne nabycie nieruchomości może nastąpić wyłącznie za zgodą Rady Powiatu, z wyłączeniem nabycia związanego z regulacją stanów prawnych nieruchomości, które następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu;
2. bezpłatne nabycie nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu.

ROZDZIAŁ III

Zbywanie nieruchomości

§ 5.

Do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste przeznaczają się nieruchomości znajdujące się w zasobie, zbędne dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania Powiatu, jeżeli jest to zgodne z interesem Powiatu; w tym budynki oraz lokale 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 jednostek samorządu terytorialnego oraz odstąpienie od odwołania darowizny;
2. sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa lub jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż ich wartość rynkowa lub oddawanie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
3. dokonanie zamiany nieruchomości pomiędzy Powiatem a Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego, bez obowiązku dokonywania dopłaty w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości;
4. nieodpłatne obciążanie nieruchomości Powiatu na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 7.

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

1. przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych określonych w ustawie, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową,
2. dzierżawione przez osobę na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, a o nabycie nieruchomości ubiega się jeden podmiot.

§ 8.

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

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 lub pierwszej opłaty i nie może być niższa niż 30 % ceny sprzedaży nieruchomości lub pierwszej opłaty, za wyjątkiem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, gdzie pierwsza rata nie może być niższa niż 30% ceny lub pierwszej opłaty po uwzględnieniu bonifikaty,
3. rozłożona na raty nie spłacona część ceny oraz pierwszej opłaty podlega zabezpieczeniu hipotecznemu na koszt nabywcy i oprocentowaniu w wysokości stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, z wyjątkiem nie spłaconej części ceny za nieruchomości stanowiące lokal mieszkalny, która podlega oprocentowaniu równemu 0,5 stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP,
4. raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie,
5. od niezapłaconych w terminie rat i opłat rocznych naliczane będą ustawowe odsetki za zwłokę.

§ 9.

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art.67 ust. 3 ustawy jeżeli nieruchomość zbywana jest na cele wymienione w art. 68 ust. 1 pkt 1, 2,5, 6 i 7, w formie odrębnej uchwały.

§ 10.

1. We wszystkich przypadkach zbywania nieruchomości, przy ustalaniu ceny uwzględnia się ich wartość oraz koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży (np. oszacowanie, podział itp).
2. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie umowy ponosi każdorazowo nabywca.

ROZDZIAŁ IV

Obciążanie nieruchomości

§ 11.

1. Nieruchomości mogą być obciążane prawami rzeczowymi ograniczonymi, w tym: prawem użytkowania i służebności - za wynagrodzeniem określonym w umowie między Powiatem a Nabywcą, w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na koszt Nabywcy.
2. Nieruchomość może też być obciążana służebnością przesyłu na zasadach określonych w ust. 1.

§ 12.

Obciążenie hipoteką – ograniczonym prawem rzeczowym nastąpić może do wysokości zobowiązań finansowych wynikających z uchwały budżetowej podejmowanej przez Radę Powiatu oraz zawartych umów nabycia nieruchomości.

ROZDZIAŁ V

Najem i dzierżawa

§ 13.

1. Oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę nastąpić może wyłącznie wtedy, gdy jest ona zbędna do realizacji zadań Powiatu i nie została przeznaczona do zbycia.
2. Wysokość stawek czynszu za nieruchomości wydzierżawiane lub wynajmowane określa Zarząd Powiatu w drodze odrębnej uchwały.
3. Przy wydzierżawianiu lub wynajmowaniu nieruchomości w drodze przetargu, stawkę wywoławczą czynszu stanowi stawka określona w ust. 2.
4. Nieruchomości mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane w drodze bezprzetargowej w następujących przypadkach:
 - a) bezskuteczności dwukrotnie ogłoszonego przetargu;

- b) przeznaczenia terenu na cele rolne lub przydomowe ogródki jeśli o zawarcie umowy wystąpiła jedna osoba;
 - c) zawierania umów na okres do 10 lat, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są kolejne umowy z tym samym najemcą i na tę samą nieruchomość;
 - d) zawarcia umowy ze współmałżonkiem, zstępnym lub wstępnym w wypadku śmierci dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy, jeśli osoba ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej strony umowy i będzie kontynuowała dotychczasową działalność.
5. Wydzierżawienie i najem nieruchomości na czas oznaczony nastąpić może na okres nie dłuższy niż 10 lat.
6. Okres najmu i dzierżawy określa Zarząd Powiatu uwzględniając cel dzierżawy i wysokość nakładów ponoszonych przez dzierżawców lub najemców.

§ 14.

1. 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 jeden rok.
2. W odniesieniu do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, czynsz wzrastać będzie w okresach nie krótszych niż jeden rok o 3% powyżej wskaźnika wymienionego w ust. 1.
3. Zmiana czynszu dokonywana jest przez wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia.

ROZDZIAŁ VI **Przepisy przejściowe**

§ 15.

Lokale użytkowe będące w dniu wejścia w życie uchwały przedmiotem umowy najmu, mogą być wynajmowane na kolejne okresy trzyletnie z tym zastrzeżeniem, że łączny okres trwania umów nie może przekroczyć 15 lat.