BRI + SP + BBP + IS

2016.07.22

WOJEWODA PODKARPACKI
35-959 Rzeszów, skr. poczt. 297
ul. Grunwaldzka 15
P. II.4131.2.113.2016

STAROSTWO POWIATOWE w Niżku
KANCELARIA OGÓLNA
22-07-2016
Wpłynęło dnia
L.dz. 18332/16 podpis

Rzeszów, 2016-07-21

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a, 76, 77, 79 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 618 ze zm.) oraz art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.).

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

słowa „użyczenie" użytego w § 7 ust. 1, ust. 4, ust. 5, § 7 ust. 9 i 10, § 9 ust. 2 i 3, § 10 ust. 2, § 11, § 12, § 15 ust. 6, § 26 ust. 1, § 27 ust. 2 i ust. 4 uchwały Rady Powiatu Niżańskiego Nr XXIV/120/2016 z dnia 14 czerwca 2016 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieniem Powiatu Niżańskiego

UZASADNIENIE

Uchwała Rady Powiatu Niżańskiego Nr XXIV/120/2016 z dnia 14 czerwca 2016 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieniem Powiatu Niżańskiego została doręczona organowi nadzoru w dniu 23 czerwca 2016 r. Przedmiotową uchwałę Rada Powiatu Niżańskiego podjęła działając na podstawie m.in. art. 12 pkt 8 lit. a, ustawy o samorządzie powiatowym, art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 20 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz art. 54 ust. 2, 3 i 4 ustawy o działalności leczniczej. Stosownie do

treści art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym, do wyłącznej właściwości rady powiatu należy 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; uchwała rady powiatu jest wymagana 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.

Zatem rada powiatu, jako organ stanowiący i kontrolny w stosunku do zarządu jest upoważniona do ustalania zasad m. in. wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości ale tylko wówczas, gdy czas trwania stosunku prawnego wynikającego z umowy ma być dłuższy niż trzy lata, upoważnienie to nie obejmuje więc umów na czas krótszy (do 3 lat włącznie).
W innych, niewymienionych w powołanym przepisie, sprawach decyzje gospodarcze może podejmować samodzielnie organ wykonawczy, w ramach uprawnienia do gospodarowania mieniem.
Umowy najmu i dzierżawy zawarte na okres do 3 lat, dotyczą załatwiania bieżących spraw związanych z normalnym korzystaniem z rzeczy oraz praw i utrzymywaniem ich w stanie niepogorszonym, umożliwiającym eksploatację tych rzeczy i praw w ramach ich społeczno-gospodarczego przeznaczenia, czyli gospodarowania mieniem.
Zarząd Powiatu może zatem samodzielnie decydować o zawieraniu takich umów na okres nie przekraczający 3 lat.
Zgodnie z art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy do zadań zarządu należy gospodarowanie mieniem powiatu.
Przepis ten ustanawia zasadę, że kompetencja do podejmowania decyzji w zakresie gospodarowania mieniem powiatu należy do zarządu. Rada może się wypowiadać w tych sprawach wyłącznie w przypadkach wskazanych wprost w ustawie. Art. 12 pkt 8 lit. a ustawy ustanawia wyjątki od generalnej zasady, iż to zarząd gospodaruje mieniem powiatu.
Ponieważ uprawnienie rady powiatu do podejmowania decyzji w powyższym zakresie jest wyjątkiem od zasady wyłączności kompetencji zarządu, poszczególne upoważnienia rady do dokonywania określonych czynności należy wykładać ściśle z brzmieniem przepisu zawierającym daną kompetencję, a wykładnia rozszerzająca jest w tym wypadku niedopuszczalna.

Gospodarowanie mieniem powiatu, jak już zostało wskazane powyżej należy do organu wykonawczego. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki powiatu.

W uchwale będącej przedmiotem niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego Rada Powiatu określiła w § 7 ust. 1 i ust. 4, ust. 5, ust. 9 i ust. 10 sytuacje oraz sposób oddawania nieruchomości w użyczenie.

Katalog spraw, w których organ stanowiący władny jest do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych powiatu ma charakter zamknięty i nie mieści się w nim użyczenie.

Rada Powiatu regulując w przedmiotowej uchwale kwestie dotyczące umowy użyczenia przekroczyła zakres kompetencji wymienionych wart. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym i wkroczyła w sferę uprawnień Zarządu jako organu uprawnionego do zawierania umów użyczenia w ramach "gospodarowania mieniem powiatu".

W § 9 ust. 2 Rada Powiatu wprowadziła zapis, że wynajmowanie, wydzierżawianie lub użyczenie nieruchomości przez jednostkę organizacyjną na czas oznaczony do 3 lat oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość wymaga zgody Zarządu Powiatu w formie uchwały.

Powyższą regulacją organ stanowiący dokonał modyfikacji zapisów art. 43 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie, z którym oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Należy podkreślić, że powtórzenie regulacji ustawowych, bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy uchwał, jest niezgodne z zasadami legislacji, jako zbędne, dezinformujące i mogące prowadzić do sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji przepisów.

Praktyka polegająca na powielaniu w aktach prawa miejscowego przepisów rangi ustawowej stanowi naruszenie przepisu § 137 w związku z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa

Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz. 908).

Ugruntowana linia orzecznicza sądów administracyjnych w tym zakresie wskazuje, iż naruszenie tej zasady techniki prawodawczej stanowi przede wszystkim nieuprawnione wejście prawodawcy miejscowego w sferę kompetencji zastrzeżonych wyłącznie dla ustawodawcy (twórcy prawa powszechnie obowiązującego), co może wywołać u adresatów norm wadliwe przekonanie, że transponowane na grunt lokalny normy prawa powszechnie obowiązującego są jedynie normami prawa miejscowego, które wiążą wyłącznie na obszarze właściwości lokalnego prawodawcy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 20 maja 2008 r., sygn. III SA/Wr 204/08).

Wyniku stwierdzenia nieważności zapisów zawartych w §7 ust. 9 cyt. uchwały bezprzedmiotowe stały się zapisy zawarte w § 9 ust. 3.

W § 10 ust. 2 Rada Powiatu wprowadziła regulację według, której zabrania się zawierania umów z podmiotami prowadzącymi działalność utrudniającą wykonywanie zadań statutowych danej jednostki organizacyjnej. Zgodnie bowiem z art. 43 ust. 6 u.g.n. wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik, mogą ustalić odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne. Powyższa regulacja oznacza, że treść trwałego zarządu, poza przepisami ustawy może być również kształtowana, przez organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego (tu - przez radę powiatu). Jest to wyłączna kompetencja organów stanowiących przypisana im ustawowo, która nie może być delegowana przez te organy na rzecz organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego.

Zapisy przedmiotowego przepisu uchwały nie są warunkiem o którym mowa jest mowa w art. 43 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami ale zakazem wprowadzonym przez Radę Powiat. Taki zapis uchwały wprowadzający zakaz zamiast warunku przekracza delegację wynikającą z regulacji cyt. przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie organu nadzoru regulacje § 11 dotyczące instytucji trwałego zarządu nieruchomościami zostały podjęte z przekroczeniem ustawowego upoważnienia wynikającego z art. 43 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Trwały zarząd w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest prawem rzeczowym ani formą umowy cywilnoprawnej uprawniającej do władania nieruchomością, lecz jest publicznoprawną formą władania nieruchomością przez określoną jednostkę organizacyjną (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 3 czerwca 2004 r., I SA 2372/02, LEX nr 159015).

W trwały zarząd może zostać oddana nieruchomość będąca własnością lub będąca w wieczystym użytkowaniu podmiotu oddającego ją w trwały zarząd, a przy tym - zgodnie z art. 43 ust. 5 ustawy - nieruchomość taka może zostać oddana w trwały zarząd jedynie jednostce organizacyjnej należącej do podmiotu oddającego nieruchomość w trwały zarząd. Zatem nieruchomość stanowiąca własność określonej jednostki samorządu terytorialnego (lub oddana jej w użytkowanie wieczyste) może zostać przez tę jednostkę oddana w trwały zarząd tylko należącej do niej jednostce organizacyjnej niemającej osobowości prawnej.
Stosownie do art. 44 i 45 ww. ustawy trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia na czas oznaczony lub czas nieoznaczony właściwy organ, w drodze decyzji. Przez właściwy organ w myśl tej ustawy należy rozumieć w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność powiatu, organ wykonawczy powiatu. Przepisy w zakresie trwałego zarządu nie mogą w żadnym razie uzasadniać poglądu, że trwały zarząd stanowi prawo podmiotowe o charakterze cywilnym państwowej lub samorządowej jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej. W świetle postanowień art. 34 oraz art. 44 k.c. w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia powiatowego nienależącego do innych państwowych osób prawnych, jest powiat można mówić o swoistej jedności mienia komunalnego (por. J. Ignatowicz: Prawo rzeczowe, wyd. IX, Warszawa 2000, s. 67). Powiatowe jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, którym zostały oddane w trwały zarząd nieruchomości powiatowe, nie stają się z tego tytułu podmiotami jakiegokolwiek prawa podmiotowego o charakterze prawnorzeczowym, jak również jakiegokolwiek innego prawa w rozumieniu cywilistycznym.

W świetle powyższych regulacji zawarte w § 11 uchwały zapisy, że nieruchomości będące w trwałym zarządzie nie mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi bez zgody Zarządu Powiatu są zbędne i pozbawione podstaw prawnych.

W § 12 Rada Powiatu wskazała zasady gospodarowania mieniem ruchomym Powiatu Niżańskiego.
Biorąc pod uwagę powyższe rozważania nasuwa się oczywisty wniosek, że rada powiatu działając na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym nie ma żadnych kompetencji w zakresie ustalania zasad dotyczących dysponowaniem mieniem ruchomym powiatu.
Analiza tego przepisu prowadzi do wniosku, że dotyczy on jedynie nieruchomości a nie mienia ruchomego którym rozporządzać może organ wykonawczy powiatu. Wprowadzenie

uregulowań w tym zakresie przez Radę Powiatu jest istotnym naruszeniem kompetencji w tym zakresie i jest bezsprzecznie działaniem bez upoważnienia.

Organ stanowiący powiatu nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów powiatu na stanowiące i wykonawcze. Na potwierdzenie przyjętego stanowiska należy wskazać na wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 r. sygn. akt II SA 3144/03. Zgodnie z tezą tego wyroku: "art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radą do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy.".

Zdaniem organu nadzoru ten wyrok znajduje również zastosowanie w kwestii podziału kompetencji między organami powiatu. Wskazać wypada, że każdorazowe przekroczenie kompetencji do podejmowania uchwał powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały. Potwierdza to wyrok NSA z dnia 14 kwietnia 2000 r., sygn. akt I SA/Wr 1798/99.

Obciążanie nabywcy kosztami związanymi z formalno-prawnym przygotowaniem dokumentacji oraz sporządzania aktu notarialnego związanymi ze zbyciem lokalu mieści się w sferze indywidualnych regulacji umownych należących do kompetencji organu wykonawczego powiatu. Nie można ich kwalifikować jako podstawowych reguł postępowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami (por. wyrok z dnia 21 maja 2008 r. II SA/Wr 139/08; wyrok z dnia 16 października 2008 r. II SA/Gl716/09). Tym samym Rada nie jest uprawniona do określania w uchwale określającej zasady gospodarowania mieniem kwestii związanych z ponoszeniem kosztów w przypadku zbywania lokalu mieszkalnego. Przygotowanie nieruchomości do zbycia i rozliczenie związanych z tym kosztów należy do sfery gospodarowania mieniem powiatu, które na mocy art. 32 ust. 2 pkt 3 u.s.p. należy do kompetencji zarządu.

Z uwagi na fakt, że regulacje § 26 ust. 1, i §27 ust. 2, ust. 4 w swych zapisach odwołują się do zapisów, które w sposób istotny naruszają przepisy prawa należało stwierdzić ich nieważność albowiem byłyby pustymi zapisami.

Reasumując, Rada Powiatu jest władna określać w drodze aktu prawa miejscowego jedynie te zasady gospodarowania mieniem, do których odsyła delegacja ustawowa.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXIV/253/2014 we wskazanej części, jest uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Marcin Ładomirak
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Powiatu Niżańskiego

Starosta Niżański

3R.0007.2.120.2016.15

U C H W A Ł A Nr XXIV / 120 / 2016

Rady Powiatu Niżańskiego
z dnia 14 czerwca 2016 r.

w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieniem Powiatu Niżańskiego

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814), art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 w związku z 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. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), art. 54 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 618 z późn. zm.), art. 43 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)

Rada Powiatu Niżańskiego uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

W sprawach nieuregulowanych ustawami ustala zasady:
1) nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości powiatu oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
2) gospodarowania mieniem ruchomym Powiatu Niżańskiego;
3) zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Niżańskiego;
4) najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Niżańskiego oraz powiatowych osób prawnych;
5) gospodarowania mieniem stanowiącym własność lub będącym w użytkowaniu Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej oraz dokonywania zakupów i przyjmowania darowizn aparatury i sprzętu medycznego.

§ 2

Zasady gospodarowania mieniem określają wykonywanie praw majątkowych powiatu przez Zarząd Powiatu, kierowników powiatowych jednostek organizacyjnych oraz powiatowe osoby prawne.

§ 3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) powiecie – należy przez to rozumieć Powiat Niżański;
   2) radzie powiatu – należy przez to rozumieć Radę Powiatu Niżańskiego;
   3) zarządzie powiatu - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Niżańskiego;
   4) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć powiatową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
   5) powiatowej osobie prawnej - należy przez to rozumieć osobę prawną, dla której organem założycielskim jest Powiat Niżański;
   6) mieniu powiatu - należy przez to rozumieć własność i inne prawa majątkowe przysługujące Powiatowi Niżańskiemu i innym powiatowym osobom prawnym;
   7) ustawie o gospodarce nieruchomościami - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
   8) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunty, budynki oraz wyodrębnione lokale;
   9) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność powiatu, nie oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego;
   10) zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddania jej w użytkowanie wieczyste.
2. Nabycia, zbycia, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania dokonuje Zarząd Powiatu w granicach swoich kompetencji i z zachowaniem przepisów zawartych w obowiązujących uregulowaniach prawnych wynikających w szczególności z ustawy oraz Kodeksu Cywilnego.
3. Jeżeli na podstawie przepisów szczególnych wymagana jest zgoda Rady Powiatu czynności prawne o których mowa w ust. 2 dokonywane są po wyrażeniu zgody przez Radę Powiatu.
4. W gospodarowaniu mieniem obowiązuje zasada szczególnej staranności korzystania i dysponowania nim zgodnie z przeznaczeniem oraz obowiązek ochrony.

Rozdział II

Nabywanie nieruchomości

§ 4

1. Nabywanie nieruchomości na rzecz Powiatu dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesem Powiatu, w szczególności za względu na:
   1) potrzeby inwestycyjne;
   2) potrzeby realizacji zadań własnych i wykonywanych z zakresu administracji rządowej;
   3) potrzebę tworzenia powiatowego zasobu nieruchomości niezbędnego na cele publiczne;
   4) postanowienia przepisów szczególnych.
2. Nabycie nieruchomości na rzecz Powiatu od osób fizycznych, Skarbu Państwa i innych osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej następuje za zgodą Rady Powiatu w drodze:
   1) zakupu nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub w wyniku starań podjętych przez Powiat w związku z realizacją zadań własnych Powiatu;
   2) przyjęcia darowizny, spadku, zapisu lub zamiany;
   3) nieodpłatnego przekazania w drodze decyzji administracyjnej;
   4) innych czynności prawnych.
3. O nabyciu nieruchomości na zasadach określonych w ust. 2 pkt 3 decyduje Zarząd Powiatu w drodze uchwały.
4. Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej przez Zarząd Powiatu jednak nie wyższej niż jej wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, chyba, że za nabyciem za inną cenę przemawiają szczególne okoliczności.
5. Nabycie nieruchomości w wieczyste użytkowanie wymaga zgody Rady Powiatu.
6. Zamiana nieruchomości bez względu na wartość wymaga zgody Rady Powiatu.

Rozdział III

Zbywanie nieruchomości

§ 5

Zbywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu powiatu odbywa się na zasadach określonych w rozdziale 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.).

Rozdział IV

Obciążanie nieruchomości

§ 6

1. Nieruchomości będące własnością Powiatu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. Obciążenie nieruchomości w szczególności może polegać na:
   1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
   2) ustanowieniu służebności gruntowej lub osobistej;
   3) ustanowieniu hipoteki.
3. Nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i osób prawnych.
4. Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego następuje na podstawie uchwały Zarządu Powiatu.
5. Powiat może obciążyć nieruchomość hipoteką zabezpieczającą wierzytelności zaciągnięte przez powiatowe osoby prawne, powiatowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej na cele związane z rozbudową infrastruktury Powiatu (ochrona środowiska, ochrona zdrowia, oświata itp.) lub na inne cele publiczne.
6. Zabezpieczenie wierzytelności w formie określonej w ust. 5, której wysokość przekracza 20.000 zł wymaga zgody Rady Powiatu.

Rozdział V

Najem, dzierżawa i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości

§ 7

1. Nieruchomości zasobu zbędne dla realizacji zadań własnych Powiatu mogą być przedmiotem dzierżawy, najmu lub użyczenia.
2. Zarząd Powiatu wynajmuje lub wydzierżawia nieruchomości lub ich części na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym, chyba że Rada Powiatu w oparciu o przepisy szczególne wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.
3. Czynności o których mowa w ust. 2 wymagają uzyskania zgody Rady Powiatu.
4. O oddaniu nieruchomości lub ich części wchodzących w skład zasobu powiatu w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 lat decyduje Zarząd Powiatu.
5. Zawarcie kolejnej umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, a umowa zawarta była na czas oznaczony do 3 lat, wymaga każdorazowo uzyskania zgody Rady Powiatu.

6. Wysokość stawek czynszu najmu i dzierżawy na każdy rok kalendarzowy z wyłączeniem lokali mieszkalnych, ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały.
7. Wysokość stawki czynszu o której mowa w ust. 6 stanowi cenę wywoławczą w przetargu. Obniżenie ceny w razie braku chętnych do zawarcia umowy może nastąpić po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu.
8. W zawieranych umowach należy przewidzieć zmianę czynszu zgodnie z aktualnie obowiązującą uchwałą Zarządu Powiatu Niżańskiego w sprawie ustalenia stawek czynszu na dany rok.
9. Użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu powiatu na okres od 1 do 3 dni w określonych godzinach z przeznaczeniem na organizację wydarzeń o charakterze społecznym, następuje każdorazowo za zgodą Starosty Niżańskiego po przedłożeniu stosownego wniosku, którego wzór stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
10. Użyczanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Powiatu.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu Cywilnego. Zasady najmu lokali mieszkalnych ustalono w rozdziale IX niniejszej uchwały.

Rozdział VI

Szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne Powiatu Niżańskiego

§ 9

1. Do gospodarowania nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd mają zastosowanie przepisy działu II rozdziału 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz postanowienia niniejszej uchwały.
2. Wynajmowanie, wydzierżawianie lub użyczanie nieruchomości przez jednostkę organizacyjną na czas oznaczony do 3 lat oraz gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość wymaga zgody Zarządu Powiatu w formie uchwały.
3. Użyczanie nieruchomości przez jednostkę organizacyjną na okres od 1 do 3 dni następuję na zasadach określonych w § 7 ust. 9.

§ 10

1. Kierownicy jednostek organizacyjnych zobowiązani są do prowadzenia ewidencji zawartych umów i przedkładania Zarządowi Powiatu corocznych sprawozdań w terminie do dnia 31 marca obejmujących wykaz zawartych umów z podaniem:
   1) podmiotów z którymi zawarto umowy;
   2) powierzchnię wynajętą, wydzierżawioną lub użyczoną;

3) czas trwania poszczególnych umów;
4) zastosowanych stawek czynszu;
5) osiągniętych dochodów.

2. Zabrania się zawierania umów z podmiotami prowadzącymi działalność utrudniającą wykonywanie zadań statutowych danej jednostki organizacyjnej.

§ 11

Nieruchomości będące w trwałym zarządzie nie mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi bez zgody Zarządu Powiatu.

Rozdział VII

Gospodarowanie mieniem ruchomym Powiatu Niżańskiego

§ 12

1. Mieniem ruchomym Starostwa Powiatowego gospodaruje Zarząd Powiatu na zasadach określonych w przepisach obowiązujących w tym zakresie oraz na podstawie uregulowań wewnętrznych.
2. Mieniem ruchomym w które jednostka organizacyjna została wyposażona oraz mieniem nabytym przez tę jednostkę zarządza kierownik jednostki organizacyjnej.
3. Kierownicy jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej gospodarują powierzonym im mieniem w zakresie zwykłego zarządu na podstawie upoważnienia udzielonego przez Zarząd Powiatu.
4. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagana jest każdorazowo zgoda w formie uchwały Zarządu Powiatu.
5. Jednostki organizacyjne gospodarują składnikami rzeczowymi majątku trwałego stosując odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 maja 2010 r. w sprawie sposobu i trybu gospodarowania składnikami rzeczowymi majątku ruchomego, w który wyposażone są jednostki budżetowe (Dz. U. Nr 114 poz. 761 z późn. zm.) po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu.
6. Darowizna dokonana przez jednostkę organizacyjną bez uprzedniej zgody Zarządu Powiatu jest nieważna.
7. Likwidacja rzeczy ruchomych stanowiących składniki majątku trwałego należy do kompetencji kierownika jednostki z zachowaniem przepisów obowiązujących w tym zakresie.

Rozdział VIII

Zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Niżańskiego

§ 13

Zbycie lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Niżańskiego następuje na podstawie uchwały Rady Powiatu o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży, podjętej na wniosek Zarządu Powiatu Niżańskiego.

§ 14

Lokale mieszkalne mogą być sprzedawane w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, a wolne lokale winny być sprzedawane w drodze przetargu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 15

Zasady sprzedaży i udzielania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na rzecz ich dotychczasowych najemców:

1. Lokale mieszkalne mogą być sprzedawane w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, z którymi najem zawarto na czas nieoznaczony.
2. Zarząd Powiatu ma prawo odmówić sprzedaży wynajmowanego lokalu, jeżeli:
   1) najemca lokalu zalega z zapłatą czynszu dłużej niż 3 miesiące;
   2) lokal jest położony w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego, wyburzenia lub dla którego planowana jest zmiana funkcji;
   3) jest to sprzeczne z interesem powiatu.
3. Ustala się bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych przy sprzedaży dla najemców spełniających warunki opisane w ust. 1 w wysokości:
   1) 80% - w przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży;
   2) 40% - w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty.
4. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym może być rozłożona, na wniosek nabywcy, na raty roczne płatne przez okres do 10 lat.
   1) pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia notarialnej umowy sprzedaży, a jej wysokość nie może być niższa niż 50% ceny sprzedaży,
   2) rozłożona na raty niespłacona pozostała część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski oraz zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki na sprzedawanej nieruchomości.
5. Kwota bonifikaty od ceny sprzedaży ustalona zgodnie z ust. 3, po jej waloryzacji podlega zwrotowi w przypadku, gdy nabywca przed upływem 5 lat licząc od dnia sporządzenia aktu notarialnego:
   1) wykorzysta lokal na inne cele niż mieszkalne;

2) zbędzie lokal na rzecz innych osób, z wyłączeniem osób bliskich w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

6. Koszty związane z formalno – prawnym przygotowaniem dokumentacji oraz sporządzenia aktu notarialnego ponosi nabywca lokalu mieszkalnego.

Rozdział IX

Zasady najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Niżańskiego oraz powiatowych osób prawnych

§ 16

1. Zasady niniejsze mają zastosowanie do lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Niżańskiego oraz powiatowych osób prawnych, niezależnie od sposobu zarządzania, zwanymi dalej lokalami mieszkalnymi i nie dotyczy lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.
2. W sprawach nieuregulowanych zapisami niniejszego rozdziału mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. Nr 150 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

§ 17

1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony z wyjątkiem lokali przeznaczonych do najmu na czas trwania stosunku pracy.
2. Zarząd Powiatu może wydzielić z zasobu mieszkaniowego lokale przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

§ 18

1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągających dochód nie wyższy niż uprawniający do otrzymania dodatku mieszkaniowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.
2. W rozumieniu niniejszej uchwały za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę zamieszkującą w lokalu w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m^2 ogólnej powierzchni pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 10 m^2 lub lokalu nie spełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi.
3. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Powiatu Niżańskiego bez spełnienia wymogów określonych w ust.1 przysługuje osobom, które spełniają jeden z poniższych warunków:
   1) są zatrudnione w jednostce organizacyjnej powiatu lub powiatowej osobie prawnej;

2) są sprowadzone na teren powiatu z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywanej przez nie pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami;
3) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru;
4) osobom zakwalifikowanym przez Zarząd Powiatu w przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.

4. Mieszkania w budynkach szkół mogą być wynajmowane tylko nauczycielom i pracownikom zatrudnionym w szkołach z zastrzeżeniem § 19 i § 20.
5. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu.
6. W przypadku braku najemców spełniających warunki określone w niniejszych zasadach lokal może zostać wynajęty innym osobom.

§ 19

Lokal mieszkalny może być przyznany tylko osobie nie posiadającej tytułu prawnego do innego lokalu.

§ 20

Z osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub które nie wstąpiły w stosunek najmu po jego śmierci na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów może być nawiązany najem tylko wtedy, gdy spełnią warunki określone w § 18 ust. 3 pkt 1 lub 4 w przeciwnym wypadku podejmuje się czynności zmierzające do ich eksmisji.

§ 21

Zamiana lokalu może być dokonana na wniosek najemcy po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu w przypadkach:
1) z ważnych przyczyn związanych z zatrudnieniem w danej miejscowości;
2) pomiędzy najemcami lokali będących własnością powiatu niżańskiego lub innej jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

§ 22

1. Wnioski o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i na czas trwania stosunku pracy kwalifikowane będą przez Zarząd Powiatu po uzyskaniu opinii Kierownika jednostki organizacyjnej lub powiatowej osoby prawnej.
2. Wniosek składa się u Kierownika jednostki organizacyjnej lub Kierownika powiatowej osoby prawnej.
3. Wzór wniosku stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.
4. Umowy najmu zawierają Kierownicy jednostek organizacyjnych posiadający lokale mieszkalne w zarządzie lub Kierownicy powiatowych osób prawnych.

§ 23

1. Stawki czynszu za lokale mieszkalne ustala Zarząd Powiatu w wysokości i według zasad ustalonych zgodnie z aktualnie obowiązującymi uchwałami właściwej Rady Gminy i Rady Miejskiej na terenie której położony jest lokal mieszkalny.
2. Jeżeli średni dochód Najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza dochodu w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, Zarząd Powiatu na wniosek najemcy może obniżyć stawkę czynszu. Obniżenie czynszu następuje w proporcji uzyskiwanego dochodu do wysokości dochodu w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych maksymalnie do 50%. Obniżki udziela się Najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Zarząd Powiatu na wniosek najemcy, może udzielić obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego zgodnie z przepisami o dodatkach mieszkaniowych.

§ 24

Oddawanie lokali w najem podlega kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Powiatu.

Rozdział X

Zasady gospodarowania mieniem stanowiącym własność lub będącym w użytkowaniu Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej oraz dokonywania zakupów i przyjmowania darowizn aparatury i sprzętu medycznego

§ 25

Zapisy niniejszego rozdziału dotyczą Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej zwanego dalej Zakładem i określają zasady zbycia wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania i użyczenia aktywów trwałych Zakładu oraz zasady dokonywania zakupów oraz przyjmowania darowizn aparatury i sprzętu medycznego przez Zakład. W sprawach nieuregulowanych zapisami niniejszej uchwały zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2015 r. Nr 618 z późn. zm.).

§ 26

1. Do czynności najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stosuje się zasady określone w rozdziale V niniejszej uchwały po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Społecznej.
2. Do czynności zbywania nieruchomości stosuje się odpowiednio zapisy rozdziału III § 5.

§ 27

1. Zbycie lub darowizna aktywów trwałych wymaga uzyskania pozytywnej opinii Rady Społecznej.
2. Do czynności zbycia lub darowizny aktywów trwałych innych niż nieruchomości stosuje się odpowiednio zapisy rozdziału VII § 12 niniejszej uchwały.
3. Likwidacja aktywów trwałych stanowiących składniki majątku trwałego należy do kompetencji kierownika Zakładu z zachowaniem przepisów obowiązujących w tym zakresie.
4. Wydzierżawieniu, wynajęciu, oddaniu w użytkowanie lub użyczeniu podlegają aktywa trwałe inne niż nieruchomości zbędne dla Zakładu lub nie zbyte zgodnie z procedurami określonymi w § 27 ust. 2. Do przeprowadzenia tych czynności niezbędna jest pozytywna opinia Rady Społecznej, a do zawarcia umowy na czas dłuższy niż 3 lata wymagana jest zgoda Zarządu Powiatu. Czynności te nie mogą powodować ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych i pogarszać warunków świadczonych usług w Samodzielnym Publicznym Zespole Zakładów Opieki Zdrowotnej.

§ 28

1. Wniesienie majątku Zakładu lub przysługującego mu do niego prawa w formie aportu do spółek, jego przekazanie fundacji lub stowarzyszeniu wymaga zgody Rady Powiatu.
2. Do obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi stosuje się zasady określone w rozdziale IV § 6.

§ 29

1. Zakupy oraz przyjmowanie darowizn aparatury i sprzętu medycznego winno być poprzedzone wnikliwą analizą Dyrektora Zakładu w zakresie medycznym, technicznym i handlowym, z uwzględnieniem oceny kosztów bieżącej eksploatacji, skuteczności zabezpieczeń antyawaryjnych oraz wpływu zasobów aparaturowych na dostępność i opłacalność świadczonych usług medycznych.
2. Zakup lub przyjęcie darowizny aparatury i sprzętu medycznego przez Zakład wymaga pozytywnej opinii Rady Społecznej, a w przypadku wartości powyżej 10.000 zł wymaga również zgody Zarządu Powiatu.

Rozdział XI

Postanowienia końcowe

§ 30

1. Umowy najmu (dzierżawy) zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na czas określony w części dotyczącej czynszu pozostają bez zmian do czasu ich wygaśnięcia a umowy zawarte na czas nieokreślony należy

wypowiedzieć i ustalić czynsz na zasadach określonych w § 7 ust. 6 w terminie czterech miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały Zarządu Powiatu Niżańskiego w sprawie ustalenia stawek czynszu na dany rok.

2. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały prowadzi się na zasadach określonych w dotychczas obowiązujących uchwałach Rady Powiatu Niżańskiego.

§ 31

Tracą moc uchwały Rady Powiatu Niżańskiego:

1. Nr IX/62/2007 z dnia 6 lipca 2007 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieniem Powiatu Niżańskiego.
2. Nr XII/88/2007 z dnia 10 grudnia 2007 r. zmieniającą uchwałę w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieniem Powiatu Niżańskiego.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza Zarządowi Powiatu Niżańskiego.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Janusz Kawrocki

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXIV/120/2016
Rady Powiatu Niżańskiego
z dnia 14 czerwca 2016 r.

(WZÓR)

Nisko, dnia .....

WNIOSEK

o użyczenie nieruchomości

.....
(lokalizacja nieruchomości, budynek)

.....
(rodzaj nieruchomości, powierzchnia)

.....

.....
(wyszczególniony okres użyczenia nieruchomości)

.....

.....

.....

.....
(charakter użyczenia nieruchomości, przeznaczenie; komercyjne/społeczne)*

.....
(podpis wnioskodawcy)

Opinia kierownika jednostki:

.....

.....

.....

.....
(podpis kierownika jednostki)

.....
(podpis akceptującego)

* - *niepotrzebne skreślić*

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIV/120/2016
Rady Powiatu Niżańskiego
z dnia 14 czerwca 2016 r.

(WZÓR)

Nisko, dnia .....

WNIOSEK

- o najem lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Powiatu Niżańskiego*
- o zamianę lokalu mieszkalnego, będącego w mieszkaniowym zasobie Powiatu Niżańskiego*
- o zamianę lokalu mieszkalnego będącego w mieszkaniowym zasobie Powiatu Niżańskiego, na lokal w innym zasobie mieszkaniowym*

CZĘŚĆ A: (wypełnia Wnioskodawca)

1. Dane Wnioskodawcy:

   Imię / imiona .....
   Nazwisko .....
   Adres .....

2. Obecna sytuacja mieszkaniowa Wnioskodawcy (opis):

   .....
   .....

, Osoby posiadające prawo do mieszkania wspólnie z Wnioskującym:

Lp.	Nazwisko i imię	Rok urodzenia	Stosunek do Wnioskodawcy
1.			
2.			

4. Oświadczam, że w okresie sześciu miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku dochody moje i wyżej wymienionych członków mojego gospodarstwa domowego wynosiły:

Lp.	Miejsce pracy, nauki	Źródła dochodu	Wysokość dochodu w zł
1.			
2.			

5. Jednocześnie oświadczam, że:
   Nie posiadam tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkania komunalnego, prywatnego, spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego, budynku mieszkalnego.
6. Załączone dokumenty (wymienić):

   .....

   Ja, niżej podpisany/a, oświadczam, że dane zawarte we wniosku są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym i jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za zeznanie nieprawdy lub jej zatajenie.

.....
(podpis Wnioskodawcy)

CZĘŚĆ B: (Wypełnia Wynajmujący)

1. Informacja o lokalu mieszkalnym:
   Adres lokalu .....
   .....
   .....

   Lokal należy do mieszkaniowego zasobu Powiatu Niżańskiego w trwałym zarządzie: .....
2. Adres: .....
3. Powierzchnia użytkowa lokalu w m² .....
4. Kondygnacja na której lokal się znajduje:.....
5. Stan wyposażenia lokalu: .....
   .....
   .....
   .....
   .....
   .....
6. Aktualnie obowiązująca stawka czynszu: .....

.....
pieczęć i podpis osoby opiniującej
ze strony Wynajmującego

CZĘŚĆ C: Opinia Kierownika jednostki organizacyjnej lub powiatowej osoby prawnej:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
pieczęć i podpis