

**UCHWAŁA
RADY POWIATU ZGIERSKIEGO**

z dnia 2026 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Zgierskiego

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a i pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 oraz z 2026 r. poz. 252) w związku z art. 68 ust. 1 i 1b, art. 73 ust. 3, art. 84 ust. 3, art. 86 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) Rada Powiatu Zgierskiego, uchwala co następuje:

§ 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Zgierskiego, w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także zasady zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, których treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Tracą moc następujące uchwały Rady Powiatu Zgierskiego:

- 1) Nr XVI/169/08 z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2008 r. Nr 111, poz. 1069, z 2016 r. poz. 1909 oraz z 2017 r. poz. 754);
- 2) Nr XXVI/247/12 z dnia 14 sierpnia 2012 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży i oddaniu w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiących własność Powiatu Zgierskiego (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2012 r. poz. 2933 oraz z 2025 r. poz. 9529).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Zgierskiego.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, na tablicy ogłoszeń Rady Powiatu Zgierskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ POWIATU ZGIERSKIEGO

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Określa się zasady gospodarowania nieruchomościami, stanowiącymi własność Powiatu Zgierskiego w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także zasady zawierania umów, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierane są kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Powiecie - należy przez to rozumieć Powiat Zgierski jako podmiot prawa własności i innych praw majątkowych;
- 2) Radzie Powiatu - należy przez to rozumieć Radę Powiatu Zgierskiego jako organ stanowiący i kontrolujący;
- 3) Zarządzie Powiatu - należy przez to rozumieć Zarząd Powiatu Zgierskiego jako organ uprawniony do gospodarowania mieniem Powiatu;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Powiatu Zgierskiego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Powiatu Zgierskiego;
- 6) nieruchomości - należy przez to rozumieć grunty, budynki oraz wyodrębnione lokale, a także ich części;
- 7) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8) obciążaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych.

§ 3. Zarząd Powiatu zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, z uwzględnieniem obowiązujących dokumentów planistycznych, zadań statutowych Powiatu, celów publicznych, interesów wspólnoty samorządowej Powiatu oraz możliwością komercyjnego wykorzystania nieruchomości.

§ 4. Zgody Rady Powiatu wymaga:

- 1) nabycie nieruchomości, której wartość, a w przypadku kupna cena, przekracza 1 000 000 złotych netto;
- 2) nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką;
- 3) nabycie nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;
- 4) zbycie nieruchomości, jeżeli cena przekracza 1 000 000 złotych netto;
- 5) przekazania nieruchomości partnerowi prywatnemu w ramach partnerstwa publiczno-prawnego;
- 6) wniesienia nieruchomości do spółki lub fundacji.

Rozdział 2. Nabywanie nieruchomości

§ 5. 1. Zarząd Powiatu nabywa nieruchomości do powiatowego zasobu nieruchomości, w szczególności na:

- 1) realizację zadań własnych i celów publicznych;
- 2) regulowanie stanów prawnych;
- 3) tworzenie zasobu nieruchomości służącemu rozwojowi Powiatu;
- 4) zadania wynikające z odrębnych przepisów prawa.

2. Odpłatne nabycie nieruchomości w drodze umowy może nastąpić pod warunkiem zabezpieczenia na ten cel środków budżetowych.

3. Warunki nabycia i przejęcia ustalane są w protokole, sporządzanym przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Rozdział 3. Zbywanie nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste

§ 6. 1. Nieruchomości lub ich części, stanowiące własność Powiatu mogą być zbywane lub oddawane w użytkowanie wieczyste, jeżeli:

- 1) są zbędne do realizacji zadań własnych Powiatu bądź innych zadań publicznych;
- 2) nie mogą być racjonalnie wykorzystywane i zagospodarowane przez Powiat;

- 3) w dokumentach planistycznych nastąpiły zmiany wykluczające korzystanie przez Powiat z nieruchomości w sposób uzasadniony ekonomicznie;
- 4) istnieje konieczność uregulowania stanów prawnych na rzecz innych podmiotów;
- 5) jest to ekonomicznie lub społecznie uzasadnione.

2. Zbycie nieruchomości może nastąpić w drodze:

- 1) sprzedaży nieruchomości;
- 2) darowizny lub zamiany;
- 3) innych czynności prawnych.

3. Warunki zbycia nieruchomości, w tym cenę, ustala się w protokole, który stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

4. Do rozliczeń przy zamianie nieruchomości oprócz wartości nieruchomości, określonych przez rzeczoznawcę majątkowego, mogą być brane pod uwagę również wzajemne zobowiązania stron, w tym zobowiązania finansowe.

5. W przypadkach oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 25% ceny nieruchomości.

Rozdział 4.

Warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy zbywaniu i oddawaniu w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym nieruchomości

§ 7.1. W przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej wyraża się zgodę na udzielanie bonifikaty od ceny nieruchomości, jeżeli sprzedaż następuje:

- 1) na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych - w wysokości 50%;
- 2) na rzecz osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacji pożytku publicznego na cele prowadzonej działalności pożytku publicznego - w wysokości 50%;
- 3) na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego - w wysokości 99%;
- 4) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej - w wysokości 50%.

2. Bonifikaty określone w ust. 1 stosuje się odpowiednio do pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym.

§ 8. Wysokość bonifikat określonych w § 7 może zostać obniżona o 40 punktów procentowych w przypadku, gdy sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste dotyczyć ma nieruchomości zabudowanej obiektem budowlanym, który w okresie ostatnich 5 lat przed sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste poddany został ze środków powiatu modernizacji lub remontowi, wskutek czego podniesiona została wartość techniczna i użytkowa obiektu budowlanego.

Rozdział 5.

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi

§ 9. 1. Nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości mogą być odpłatnie bądź nieodpłatnie obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i prawnych.

2. Obciążanie nieruchomości może w szczególności polegać na:

- 1) oddaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanowieniu służebności gruntowej albo osobistej;
- 3) ustanowieniu służebności przesyłu;
- 4) ustanowieniu hipoteki.

3. Odpłatne obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi następuje za odpowiednim wynagrodzeniem.

4. Nieodpłatne obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi może nastąpić wyłącznie dla realizacji celu publicznego, z którego korzystać będzie Powiat lub powiatowe jednostki organizacyjne, a na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego także wówczas, gdy jest to niezbędne do wykonywania zadań z zakresu ich działania.

5. Obciążenie nieruchomości hipoteką wymaga zgody Rady, chyba że następuje ono jako zabezpieczenie kredytu lub pożyczki zaciągniętej w ramach upoważnienia do zaciągania kredytów i pożyczek udzielonego Zarządowi w uchwale budżetowej obowiązującej w roku ustanowienia zabezpieczenia.

Rozdział 6.

Najem i dzierżawa nieruchomości lub ich części wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości

§ 10. Nieruchomości wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości mogą być wydzierżawiane i wynajmowane osobom fizycznym i prawnym, jeżeli są zbędne do realizacji zadań Powiatu.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. 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.

Rada Powiatu Zgierskiego w dniu 29 lutego 2008 r. podjęła Uchwałę nr XVI/169/08 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2008 r. Nr 111, poz. 1069, z 2016 r. poz. 1909 oraz z 2017 r. poz. 754), w której upoważniła Zarząd Powiatu do samodzielnego decydowania w sprawach nabywania oraz zbywania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Zgierskiego.

Ponadto Rada Powiatu Zgierskiego podjęła Uchwałę Nr XXVI/247/12 z dnia 14 sierpnia 2012 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży i oddaniu w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiących własność Powiatu Zgierskiego (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2012 r. poz. 2933 oraz z 2025 r. poz. 9529).

W związku z powyższym Zarząd Powiatu Zgierskiego zadania dotyczące gospodarowania nieruchomościami powiatowymi realizował w oparciu o dwie ww. Uchwały.

W celu uporządkowania i aktualizacji regulacji w przedmiotowym zakresie, postanowiono zagadnienia związane z gospodarowaniem powiatowym zasobem nieruchomości połączyć w jednym akcie prawa miejscowego.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie jest uzasadnione.