

Uchwała Nr XXXI/275/2005
Sejmiku Województwa Opolskiego
z dnia 22 lutego 2005 r.

**w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie
Województwa Opolskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania
na okres dłuższy niż trzy lata.**

Na podstawie art. 18 pkt. 19 lit. a , art. 89 ust.1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 z późn. zm.) w związku z art. 11 ust. 2 , art. 13 ust. 1, art. 25 c, art. 37 ust.3, art. 68 ust.1 i 2, art. 70 ust.4, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) - Sejmik Województwa Opolskiego uchwała , co następuje:

§ 1

Przyjmuje się zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Województwa Opolskiego w brzmieniu :

§ 2

Ilekroć w niniejszych Zasadach będzie mowa o:

- 1) Województwie - należy przez to rozumieć Województwo Opolskie,
- 2) Sejmiku - należy przez to rozumieć Sejmik Województwa Opolskiego,
- 3) Zarządzie Województwa - należy przez to rozumieć Zarząd Województwa Opolskiego,
- 4) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Województwa Opolskiego, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste,
- 5) obciążaniu - należy przez to rozumieć ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych,
- 6) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć wojewódzką samorządową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej,
- 7) wojewódzkiej osobie prawnej – należy przez to rozumieć województwo oraz osobę prawną, dla której organem założycielskim lub nadzorującym są organy Województwa Opolskiego, w tym samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej,
- 8) celach publicznych - należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2003 r. Nr 261, poz.2603) lub inne cele publiczne wymienione w przepisach szczególnych.
- 9) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć garaż, pomieszczenie lub zespół takich pomieszczeń w budynku, przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne.

ZASADY OGÓLNE

§ 3

1.Zasobem nieruchomości Województwa Opolskiego gospodaruje Zarząd Województwa, o ile przepisy obowiązujących ustaw bądź zapisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2003 r. Nr 261, poz.2603).

§ 4

Zarząd Województwa jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

§ 5

Nabywcy praw do nieruchomości Województwa Opolskiego uiszczają, oprócz należnej ceny za prawo do nieruchomości, również koszty związane z wyceną nieruchomości i zawarciem umowy notarialnej.

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI.

§ 6

1. Decyzje w sprawach nabycia nieruchomości do zasobu podejmuje Zarząd Województwa lub upoważniony przez Zarząd Województwa kierownik jednostki organizacyjnej w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.
2. Nieruchomości nabywane są do wojewódzkiego zasobu nieruchomości w szczególności ze względu na:
 - a) potrzeby inwestycyjne
 - b) potrzeby realizacji zadań własnych oraz celów publicznych
 - c) postanowienia przepisów szczególnych.
3. Odpłatne nabycie nieruchomości, której cena transakcyjna przekracza równowartość 1.500.000 zł wymaga zgody Sejmiku.

ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI

§ 7

1. Zamiany nieruchomości dokonuje Zarząd Województwa w przypadkach uzasadnionych interesami Województwa.
2. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.
3. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości również odszkodowania i inne wzajemne zobowiązania stron.
4. Zamiana nieruchomości o wartości przekraczającej 1.500.000 zł wymaga każdorazowej zgody Sejmiku

ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI .

§ 8

Zbywanie nieruchomości wojewódzkiej polega w szczególności na :

- 1) sprzedaży nieruchomości lub oddaniu jej w użytkowanie wieczyste w przetargu lub w drodze bezprzetargowej,
- 2) wniesieniu prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego aportem do spółki prawa handlowego,
- 3) przekazaniu nieruchomości jako majątku tworzonej fundacji lub jako wyposażenie wojewódzkiej osoby prawnej,

- 4) przekazaniu nieruchomości w drodze darowizny na realizację celów publicznych oraz na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.

§ 9

Do zbycia przeznaczają się z zasobu wojewódzkiego nieruchomości zbędne dla realizacji zadań Województwa w tym wolne lokale mieszkalne.

§ 10

1. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej mienie Województwa następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej wg zasad obowiązujących w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
2. O formie przetargu decyduje Zarząd Województwa.
3. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości o wartości przekraczającej 1.500.000 zł wymaga każdorazowo zgody Sejmiku.

§ 11

1. Zwalnia się z obowiązku zbycia nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową.
2. Postanowienie zawarte w ust. 1 stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.
3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się, jeśli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.
4. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych w tym garaży ich najemcom lub dzierżawcom.

§ 12

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości, bądź oddania jej w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości oraz rozłożenie należności na oprocentowane raty do lat 10.
2. Jeżeli wartość bonifikaty przekracza 100.000 zł na jej udzielenie wymagana jest każdorazowo zgoda Sejmiku.
3. Bonifikaty, o której mowa w ustępie 1, udziela się, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana lub oddawana w użytkowanie wieczyste :
 - a) osobom fizycznym i osobom prawnym innym niż wojewódzkie, w celu prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej lub sportowo-turystycznej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową – w wysokości od 40 % do 60 % ceny nieruchomości lub opłaty pierwszej i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
 - b) wojewódzkim osobom prawnym, prowadzącym działalność kulturalną, oświatową, naukową lub badawczo – rozwojową w wysokości nie przekraczającej 95 % ceny budynku lub lokalu oraz pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i opłat rocznych,
 - c) na rzecz Skarbu Państwa, albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – w wysokości od 30% do 50 % ceny nieruchomości

- d) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej – w wysokości 50 % ceny nieruchomości,
- e) jako lokal mieszkalny na rzecz najemcy tego lokalu, gdy umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony :

- * w wysokości 80 % ceny nieruchomości – jeśli nabycie następuje za jednorazową zapłatą,
- * w wysokości 65 % ceny nieruchomości – jeśli nabycie następuje na raty rozłożone do lat 5,
- * w wysokości 55 % ceny nieruchomości – jeśli nabycie następuje na raty rozłożone na lat 6 do 10.

4. W razie zwrotu kaucji przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, zwaloryzowaną na podstawie odrębnych przepisów kaucję potrąca się z ceny nieruchomości.

§ 13

1. Zarząd Województwa jest zobowiązany do żądania zwrotu kwoty równej (po waloryzacji) wysokości udzielonej bonifikaty, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż wymienione w § 12 ust. 3 pkt a, b i d lub przed upływem 5 lat, jeśli zbył lub wykorzystał nieruchomość na cele inne niż określone w § 12 ust. 3 pkt e.
2. Zastrzeżenie zwrotu bonifikaty zamieszcza się w umowie sprzedaży lub ustanowienia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości.

§ 14

Rozłożona na raty niespłacona część ceny nieruchomości, sprzedawanej na cele mieszkaniowe, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej połowie stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 15

Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wynosi:

- 1) 15 % ceny nieruchomości ustalonej w przetargu lub w trybie bezprzetargowym za nieruchomości przeznaczone:
 - a) na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową i sportowo-turystyczną,
 - b) pod zabudowę mieszkalną, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych,
- 2) 25 % ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym w pozostałych przypadkach,

§ 16

1. Darowizna nieruchomości stanowiącej mienie Województwa wymaga zgody Sejmiku.
2. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana.
3. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel określony umową darowizny, Zarząd zobowiązany jest do odwołania darowizny, po uzyskaniu na to zgody Sejmiku Województwa.

OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 17

1. Obciążanie nieruchomości stanowiących mienie Województwa ograniczonymi prawami rzeczowymi, polega w szczególności na:
 - a) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie,
 - b) ustanawianiu służebności gruntowych
 - c) ustanawianiu hipotek.

§ 18

Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi należy do Zarządu Województwa.

§ 19

1. Oddanie nieruchomości w użytkowanie nieodpłatne na okres powyżej lat 3 jak też na czas nieoznaczony może nastąpić tylko za zgodą Sejmiku.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do oddawania nieruchomości w nieodpłatne użytkowanie publicznym zakładom opieki zdrowotnej.

§ 20

Nie spłacone należności z tytułu ratalnego nabycia nieruchomości Województwa podlegają każdorazowemu zabezpieczeniu hipotecznemu.

§ 21

Przyjmuje się zasady wdzierżawiania i wynajmowania nieruchomości niemieszkalnych stanowiących mienie Województwa Opolskiego na okres dłuższy niż trzy lata w brzmieniu :

ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI NIEMIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH MIENIE WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO NA OKRES POWYŻEJ TRZECH LAT .

§ 22

Zasady stosuje się do wynajmu i wdzierżawiania nieruchomości z wojewódzkiego zasobu nieruchomości przez Zarząd Województwa oraz przez wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne i samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej .

§ 23

1. Przedmiotem dzierżawy lub najmu może być nieruchomość lub jej część wyodrębniona fizycznie (lokal, działka gruntu).
2. O rodzaju zawieranej umowy decyduje możliwość pobierania z przedmiotu umowy pożytków (dzierżawa) lub brak takiej możliwości (najem).
3. Ilekroć w dalszych przepisach mowa jest o dzierżawie , dzierżawcy lub wdzierżawiającym należy przez to rozumieć odpowiednio najem, najemcę lub wynajmującego.

§ 24

Nieruchomości o przeznaczeniu innym niż mieszkalne lub ich części wdzierżawia się na okres powyżej 3 lat w przetargu z wyjątkiem przypadków określonych w § 25 .

§ 25

1. Wdzierżawiający może odstąpić od przetargowej formy dzierżawy, gdy:
 - a) osoba fizyczna lub prawna prowadzi będzie w dzierżawionym lokalu działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo- rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną,
 - b) o dzierżawę wystąpi dzierżawca lokalu w tym samym budynku celem poszerzenia już dzierżawionej powierzchni, przy czym stawka czynszu za lokal już dzierżawiony nie wiąże wdzierżawiającego,
 - c) o dzierżawę występują jednostki organizacyjne lub wojewódzkie osoby prawne na cele realizacji zadań statutowych,

- d) dotychczasowa umowa uległa rozwiązaniu na skutek wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu wobec nieruchomości , która była przedmiotem umowy dzierżawy .
 - e) po dwóch nieskutecznych przetargach
2. W przypadku likwidacji jednostki organizacyjnej lub osoby prawnej bądź przejęcia z innych przyczyn do zasobu nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem dzierżawy, możliwe jest przejęcie przez Zarząd Województwa praw i obowiązków wynikających z dotychczasowej umowy dzierżawy lub najmu - z wyjątkiem wygaszenia trwałego zarządu - dla uniknięcia strat i kosztów ochrony i utrzymania nieruchomości. Nie wyklucza to możliwości zmiany warunków umowy przez wydzierżawiającego.

§ 26

1. Warunki wydzierżawienia lub wynajmowania nieruchomości w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Warunki wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z dzierżawcą.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu lub protokół z rokowań przy wydzierżawianiu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy.

§ 27

1. Czynsz z tytułu dzierżawy ustala się na poziomie stawek dzierżawnych , obowiązujących dla nieruchomości o podobnym rodzaju użytkowania, lokalizacji i stanie technicznym, stosowanych przez organy gminy w miejscu położenia nieruchomości wydzierżawianej.
2. W przypadku ustalania stawki czynszu dzierżawnego w drodze przetargu - stawka określona w ust.1 jest stawką wywoławczą.
3. W przypadku określonym w § 25 ust. 1 pkt a wydzierżawiający może obniżyć stawkę czynszu dzierżawnego do 50 %. Dotyczy to także przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.
4. Jeśli umowa zawierana jest w trybie rokowań po dwóch nieskutecznych przetargach, stawka czynszu nie może być niższa niż 40 % czynszu, o którym mowa w ust. 1.
5. Czynsz dzierżawy podlega corocznej waloryzacji ogłaszanym przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie ostatniego roku.

§ 28

Jeżeli w umowie zastrzeżono, że oprócz czynszu dzierżawca będzie obowiązany uiścić podatki i inne ciężary związane z własnością lub z posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz ponosić koszty jego ubezpieczenia, ustawowe prawo zastawu przysługujące wydzierżawiającemu zabezpiecza również roszczenie wydzierżawiającego względem dzierżawcy o zwrot sum z powyższego tytułu.

§ 29

1. Każda umowa musi być sporządzona w formie pisemnej.
2. Termin płatności czynszu winien być określony w umowie dzierżawy.
3. Umowa winna określać w jakim stanie przedmiot umowy powinien zostać zwrócony wydzierżawiającemu
4. Umowa winna zawierać sposób, terminy i warunki jej wypowiedzenia oraz warunki rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 30

1. Zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata jak też na czas nieoznaczony przez wojewódzką jednostkę organizacyjną lub zakład opieki zdrowotnej wymaga zgody Zarządu Województwa.
2. Wniosek o wyrażenie zgody na zawarcie umowy, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać :

- a) określenie przedmiotu umowy (powierzchnia, lokalizacja)
- b) cel, na który udostępniony będzie przedmiot umowy,
- c) uzasadnienie merytoryczne przeznaczenia do dzierżawy, najmu, proponowaną stawkę czynszu oraz odpowiednio zamiar udzielenia ulgi, o której mowa w § 27 ust. 3 .

§ 31

Umowy dzierżawy zawarte na czas nieokreślony mogą być rozwiązane przez wydzierżawiającego w trybie trzymiesięcznego wypowiedzenia, bez podania przyczyn.

§ 32

1. Zawarte umowy dzierżawy mogą być rozwiązane w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:

- a) poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego,
- b) oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego,
- c) używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z umową.
- d) jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące.

§ 33

Dzierżawca może wprowadzać zmiany i ulepszenia w dzierżawionej nieruchomości tylko za pisemną zgodą wydzierżawiającego. Dodatkowa umowa winna określać sposób rozliczeń z tego tytułu. Rozliczenie może obejmować jedynie okres trwania umowy.

§ 34

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa Opolskiego określa odrębna uchwała Sejmiku Województwa Opolskiego.

§ 35

Zobowiązuje się Zarząd Województwa do przedstawiania Sejmikowi Województwa pisemnego sprawozdania w okresach rocznych o sprzedanych, nabytych i obciążonych nieruchomościach oraz o uzyskanych z tego tytułu dochodach i poniesionych wydatkach.

§ 36

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXIII/167/2000 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 14 listopada 2000 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Województwa Opolskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 81, poz. 1587 z późn. zm.) .

§ 37

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Opolskiego.

§ 38

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