

Uchwała Nr
Sejmiku Województwa Opolskiego
z dnia 2008

w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/275/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 22 lutego 2005r. 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 1998r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1590 z późn. zm.) oraz art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), Sejmik Województwa Opolskiego uchwala co następuje:

§ 1

W uchwale Nr XXXI/275/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 22 lutego 2005r. 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 Nr 26, poz. 697 z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany :

- a) § 12 uchwały otrzymuje brzmienie :
- „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. Nie dotyczy to bonifikat od ceny lokali mieszkalnych zbywanych na rzecz najemców.
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,

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 90 % ceny nieruchomości – jeśli nabycie następuje za jednorazową zapłatą,

3a. Wyraża się również zgodę na udzielenie bonifikaty – w wysokości 80 % ceny nieruchomości – w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego, w sytuacji gdy nabycie następuje na cele mieszkaniowe.

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

c) § 22 otrzymuje brzmienie :

”1.Zasady stosuje się do wynajmu i wdzierżawiania nieruchomości z wojewódzkiego zasobu nieruchomości przez Zarząd Województwa oraz przez jednostki organizacyjne i wojewódzkie osoby prawne w tym samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej.

2. Zasady nie obowiązują przy wynajmowaniu lub wdzierżawianiu nieruchomości do których wojewódzkim osobom prawnym przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków.”

d) § 24 otrzymuje brzmienie :

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

e) § 30 otrzymuje brzmienie :

„1.Zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata jak też na czas nieoznaczony przez jednostkę organizacyjną lub zakład opieki zdrowotnej wymaga zgody Zarządu Województwa.

2.Zgoda, o której mowa w ust. 1 jest wymagana również, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3.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.”

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Opolskiego.

§ 3

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

Uzasadnienie.

Objęte projektem zmiany uchwały o zasadach nabywania zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Województwa Opolskiego podyktowane są zmianami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które weszły w życie w październiku 2007 r. oraz potrzebą zintensyfikowania prywatyzacji nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym, znajdujących się jeszcze w zasobie wojewódzkim.

Zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła obostrzenia w gospodarowaniu nieruchomościami poprzez wyeliminowanie możliwości wynajmowania bądź wdzierżawiania nieruchomości z zasobów publicznych bez przetargu poprzez zawieranie kolejnych umów na czas określony do lat 3, na których zawarcie zgoda organu właściwego nie była potrzebna. Zrównała też w statusie umowę najmu/dzierżawy na okres powyżej lat 3 z umową na czas nieoznaczony pod względem ich traktowania w zasadach gospodarowania. Uwzględnienie tych zmian ustawowych w uchwale nastąpiło w § § 24 i 30 poprzez wprowadzenie zasady uzyskiwania zgody Zarządu Województwa na zawarcie kolejnej umowy z tym samym podmiotem i na ten sam przedmiot zawartej na okres do 3 lat oraz poprzez objęcie zasadą przetargów umów zawieranych na czas nieoznaczony.

Zmiana § 22 uchwały wynika z potrzeby doprecyzowania podmiotów, zobowiązanych do stosowania objętych uchwałą zasad wynajmowania i wdzierżawiania nieruchomości z zasobu wojewódzkiego. Zasady te nie obowiązują w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub stanowiących własność wojewódzkich osób prawnych, co wobec licznych zapytań jednostek kultury wymagało jednoznacznego określenia. Jednostki te gospodarują nieruchomościami samodzielnie w myśl art. 58 ustawy o samorządzie województwa.

Znaczącą zmianę proponuje się w § 12 uchwały, gdzie dotychczas stosowane przy sprzedaży lokali mieszkalnych bonifikaty od ceny w wysokości : 80 % , 65 % i 55 % ceny w zależności od formy zapłaty ceny zastępuje się jedną bonifikatą w wysokości 90 % przy jednorazowej zapłacie ceny gotówką, eliminując możliwość udzielenia bonifikaty przy sprzedaży na raty. Pomimo zwiększenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, która w nielicznych wypadkach może przekroczyć 100 tys.zł, kompetencje do jej udzielenia pozostawia się Zarządowi Województwa, dodając zdanie drugie w § 12 ust. 2. Zmiana podyktowana jest potrzebą zintensyfikowania zbywania lokali mieszkalnych. Gospodarka lokalami mieszkalnymi nie należy zasadniczo do zadań województwa, a przy rozproszeniu w terenie nielicznych budynków mieszkalnych sprawia trudności w ich zarządzaniu i utrzymaniu. Wzrost cen lokali mieszkalnych w ostatnim czasie oraz przekrój socjalny najemców tych lokali (głównie pracownicy lub byli pracownicy służby zdrowia) stworzyły barierę popytu, przy której dalsza sprzedaż lokali jest niemożliwa. Podniesienie radykalne bonifikat może stworzyć szansę na podjęcie przez najemców decyzji o wykupie lokali na własność.

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie uchwały uważa się za zasadne.