

Uchwała sejmiku nr III/51/2/2010

z dnia 12 maja 2010 roku

**w sprawie Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Województwa Śląskiego
oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania**

Na podstawie

art. 18 pkt 19 lit. a w związku z art. 89

**ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa
(tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 roku, poz. 1590 z późn. zm.)**

oraz art. 14 ust. 5, art. 34 ust. 6, ust. 6 a, ust. 6 b,

art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 b

**ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity Dz. U. Nr 261 z 2004 roku, poz. 2603 z późn. zm.)**

**Sejmik Województwa Śląskiego
uchwala:**

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ustala się Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Województwa Śląskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania w brzmieniu zawartym w niniejszej uchwale.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1, mają zastosowanie do umów zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, a także w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych postanowieniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Województwie – należy przez to rozumieć Województwo Śląskie;
- 2) Sejmiku - należy przez to rozumieć Sejmik Województwa Śląskiego;
- 3) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Województwa Śląskiego;
- 4) jednoczesnym zbyciu wszystkich lokali mieszkalnych w budynku – należy przez to rozumieć sytuację, w której ma miejsce sprzedaż (bezprzetargowa lub przetargowa), a także darowizna wszystkich lokali mieszkalnych w budynku lub części budynku, jeżeli budynek ten oznaczony jest więcej niż jednym numerem porządkowym;
- 5) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami).

2. Przeliczenia wyrażonych w euro wartości, cen i dopłat, o których mowa w niniejszej uchwale, dokonuje się według średniego kursu euro ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dniu określenia wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

§ 3

Zarząd gospodaruje nieruchomościami kierując się ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów samorządowej wspólnoty Województwa.

§ 4

1. Zasady zbywania, wynajmowania oraz wydzierżawiania aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej określa Zarząd, z tym, że:

- 1) zgody Sejmiku wymaga zawieranie, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części (w tym lokali użytkowych);
- 2) udziela się zgody na zawieranie umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części (w tym lokali użytkowych), na czas oznaczony do lat 3 w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 3) udziela się zgody na zawieranie, w trybie przetargowym, umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części (w tym lokali użytkowych), na czas nieoznaczony.

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Województwa, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami), określa odrębna uchwała Sejmiku.

Rozdział 2 **Nabywanie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego**

§ 5

1. Nieruchomości nabywane są w szczególności ze względu na potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych oraz postanowienia przepisów odrębnych.

2. Zgody Sejmiku wymaga:

- 1) odpłatne nabycie nieruchomości o wartości lub cenie przekraczającej równowartość 250 000 euro;
- 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego wartość lub cena przekracza równowartość 250 000 euro;
- 3) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem prawa własności nieruchomości stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna wartość lub cena tych praw przekracza równowartość 250 000 euro;
- 4) nabycie, na podstawie umowy, prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej hipoteką.

Rozdział 3 **Zamiana prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości**

§ 6

Zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Województwa biorąc pod uwagę w szczególności potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych oraz względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami, a także z uwzględnieniem wartości zamienianych praw do nieruchomości.

§ 7

1. W przypadku zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości udziela się zgody na zawieranie tych umów bez dopłat, jeżeli:

- 1) różnica wartości zamienianych praw do nieruchomości, na niekorzyść Województwa, nie przekracza 10% wartości praw do nieruchomości Województwa;
- 2) różnica wartości zamienianych praw do nieruchomości jest na korzyść Województwa.

2. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości może obejmować oprócz wartości praw do nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.

3. Zamiana prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Województwa o wartości przekraczającej równowartość 250 000 euro wymaga zgody Sejmiku. Zgoda Sejmiku wymagana jest również w sytuacji, gdy zamiana dokonywana jest z dopłatami o wartości przekraczającej równowartość 250 000 euro.

Rozdział 4 **Zbywanie nieruchomości lub ich oddawanie w użytkowanie wieczyste**

§ 8

Zgody Sejmiku wymaga:

- 1) zbycie nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 250 000 euro;

- 2) zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego wartość przekracza równowartość 250 000 euro;
- 3) zbycie prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności nieruchomości stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna wartość tych praw przekracza równowartość 250 000 euro;
- 4) oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 250 000 euro.

§ 9

1. W przypadku zbywania lokali mieszkalnych najemcom tych lokali przyznaje się pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) najemca nie skorzystał z pierwszeństwa, o którym mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy;
- 2) najemca złożył wniosek o przyznanie pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego;
- 3) najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- 4) najemca nie zalega z zapłatą czynszu na dzień złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.

2. W przypadku zbywania budynków mieszkalnych najemcom tych budynków przyznaje się pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) najemca złożył wniosek o przyznanie pierwszeństwa w nabyciu budynku mieszkalnego;
- 2) budynek mieszkalny w całości stanowi przedmiot najmu;
- 3) najem został nawiązany na czas nieoznaczony;
- 4) najemca nie zalega z zapłatą czynszu na dzień złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

3. W przypadku zbywania lokali użytkowych najemcom lub dzierżawcom tych lokali przyznaje się pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) najemca lub dzierżawca złożył wniosek o przyznanie pierwszeństwa w nabyciu lokalu użytkowego;
- 2) lokale znajdujące się w budynku mieszkalno- użytkowym;
- 3) najemca lub dzierżawca korzysta z lokalu przez okres co najmniej 10 lat, a korzystanie to wynika z umowy;
- 4) najemca lub dzierżawca nie zalega z zapłatą czynszu na dzień złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

4. Osoby uprawnione korzystają z pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1- 3 jeżeli:

- 1) złożą wniosek o nabycie odpowiednio lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub lokalu użytkowego;
- 2) złożą oświadczenia o wyrażeniu zgody na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

5. Do wykonywania pierwszeństwa w zakresie nieuregulowanym w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio art. 34 ustawy.

§ 10

1. Wynajęte samodzielne lokale mieszkalne mogą być darowane na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, a także sprzedawane w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców tych lokali korzystających z pierwszeństwa, o którym mowa w ustawie albo w § 9 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Wolne samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których lokale zostały przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców tych lokali, nie mogą być wynajmowane w drodze przetargu.

3. Jednoczesne zbycie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku jest zachowane, wtedy gdy umowy sprzedaży przetargowej lub darowizny zostaną zawarte nie wcześniej niż 3 miesiące przed zawarciem ostatniej umowy sprzedaży bezprzetargowej lokali w tym budynku lub części budynku oznaczonej tym samym numerem porządkowym.

4. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych z zachowaniem jednoczesnego zbycia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, zawarcie pierwszej umowy sprzedaży może nastąpić po wpłaceniu ceny lokalu przez wszystkich najemców korzystających z pierwszeństwa.

5. Budynki mieszkalne mogą być darowane na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, a także sprzedawane w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy korzystającego z pierwszeństwa, o którym mowa w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 11

Określa się warunki udzielania bonifikat od ceny i wysokość stawek procentowych przy:

- 1) bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców korzystających z pierwszeństwa w ich nabyciu, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) bezprzetargowej sprzedaży budynków mieszkalnych na rzecz ich najemców korzystających z pierwszeństwa w ich nabyciu, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 5 Obciążanie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego

§ 12

Obciążanie nieruchomości Województwa lub prawa użytkowania wieczystego przysługującego Województwu może, w szczególności, polegać na:

- 1) oddawaniu w użytkowanie;
- 2) ustanawianiu służebności gruntowych, osobistych oraz przesylu;
- 3) ustanawianiu hipotek.

§ 13

1. Oddanie w użytkowanie nieruchomości o wartości przekraczającej równowartość 250 000 euro, z wyjątkiem przypadków, w których konieczność oddania nieruchomości w użytkowanie wynika z przepisów odrębnych, wymaga zgody Sejmiku.

2. Zarząd określi zasady ustalania opłat z tytułu użytkowania.

§ 14

W celu zabezpieczenia wierzytelności, nieruchomości stanowiące własność Województwa mogą zostać obciążone hipoteką o wartości przekraczającej równowartość 250 000 euro jedynie za zgodą Sejmiku.

§ 15

Udziela się zgody na nieodpłatne ustanawianie służebności gruntowych w sytuacjach, gdy właścicielem nieruchomości władnącej jest Skarb Państwa lub inna jednostka samorządu terytorialnego.

Rozdział 6 Zasady wdzierzawiania i wynajmowania nieruchomości

§ 16

1. Umowy najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części w tym lokali użytkowych mogą być zawierane:

- 1) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata;
- 2) na czas nieoznaczony;
- 3) na czas oznaczony do lat 3 w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części w tym lokali użytkowych, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,

jeżeli:

- 1) dwa kolejne przetargi na najem lub dzierżawę zakończyły się wynikiem negatywnym;
- 2) najem lub dzierżawa następuje na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;
- 3) najem lub dzierżawa następuje na rzecz osoby, która jako ostatnia korzystała z nieruchomości lub jej części, w tym lokalu użytkowego, na podstawie umowy, przez okres co najmniej 3 lat;
- 4) najem lub dzierżawa następuje na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych na cele związane z ich działalnością.

§ 17

Zarząd ustali Regulamin przeprowadzania przetargów i rokowań na najem i dzierżawę nieruchomości i lokali użytkowych.

Rozdział 7 Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 18

Przy udzielaniu bonifikat od cen lokali mieszkalnych przeznaczonych do bezprzetargowej sprzedaży na rzecz najemców tych lokali, przed dniem wejścia w życie niniejszych zasad stosuje się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych określonych w niniejszej uchwale.

§ 19

Tracą moc:

- 1) uchwała Nr III/12/14/2007 z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie ustalenia szczególnego trybu przyznawania najemcom pierwszeństwa w nabyciu zajmowanych lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa Śląskiego;
- 2) uchwała Nr III/27/4/2008 z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie ustalenia Zasad gospodarowania mieniem Województwa Śląskiego w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Województwa Śląskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2008 r. Nr 178, poz. 3260).

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Śląskiego.

§ 21

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