

Projekt

z dnia 10 kwietnia 2013 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO**

z dnia 2013 r.

w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami w tym zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Na podstawie art. 18 pkt 1 lit. b, pkt 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 13 ust. 1, art. 25 c, art. 37 ust. 3 i ust. 4, art. 43 ust. 2, art. 68 ust. 1, art. 70 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.²⁾), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
ZASADY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Województwa Podlaskiego w tym zasady nabywania, zbywania i obciążania, a także zasady wydzierżawiania i najmu nieruchomości oraz lokali na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Województwa Podlaskiego reguluje odrębna uchwała.

3. Zasady gospodarowania nieruchomościami Województwa Podlaskiego określają wykonywanie praw majątkowych Województwa przez Zarząd Województwa.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Województwie - rozumie się przez to Województwo Podlaskie;
- 2) Zarządzie Województwa - rozumie się przez to Zarząd Województwa Podlaskiego;
- 3) ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.);
- 4) lokalu mieszkalnym - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.);
- 5) lokalu użytkowym - rozumie się przez to pomieszczenie przeznaczone przez wynajmującego lub wydzierżawiającego na cele inne niż mieszkalne, wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej lub zawodowej;

§ 2. W gospodarowaniu mieniem Województwa obowiązuje zasada prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zachowania szczególnej staranności, korzystania i dysponowania nim zgodnie z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów Województwa oraz obowiązek ochrony mienia.

§ 3. W sprawach gospodarowania nieruchomościami stosuje się przepisy niniejszej uchwały, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

**Rozdział 2.
ZBYWANIE, NABYWANIE I ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI I LOKALI**

§ 4. 1. Zarząd Województwa może przeznaczyć lokale i nieruchomości do zbycia w przypadku gdy nie ma możliwości zagospodarowania nieruchomości na cele związane z wykonywaniem zadań Województwa.

2. Nie przeznaczają się do zbycia lokale mieszkalnych:

- 1) jeżeli najemca zalega z opłatami czynszowymi;
- 2) znajdujących się w budynkach niemieszkalnych przeznaczonych na cele publiczne (szkolach, internatach, obiektach kultury, szpitalach, budynkach biurowych);
- 3) w stosunku do których jest uzasadnione ich pozostawienie w zasobie Województwa.

3. Na wniosek Zarządu Województwa, Sejmik Województwa może wyrazić zgodę na przeznaczenie do zbycia lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2 pkt 2.

4. Zbycie lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, poza przypadkami wskazanymi w ustawie, następuje w drodze bezprzetargowej w przypadku:

- 1) nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub 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) 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.

§ 5. 1. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 3 lata, przy zastosowaniu następujących zasad:

- 1) wysokość pierwszej wpłaty nie może być niższa niż 20% ceny,
- 2) pozostała wierzytelność zostaje rozłożona na raty płatne przez okres do 3 lat,
- 3) wierzytelność Województwa w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki.

2. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej 50% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 6. 1. Udziela się bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny, gdy najemca ubiegający się o jego nabycie legitymuje się:

- a) dziesięcioletnim okresem najmu - w wysokości 50%;
- b) piętnastoletnim okresem najmu - w wysokości 80%;
- c) dwudziestoletnim okresem najmu - w wysokości 90%.

2. Do okresu najmu, od którego uzależniana jest wysokość bonifikaty zalicza się łączny okres zajmowania lokalu przez najemcę, jeżeli podstawą zajmowania lokalu był stosunek najmu niezależnie od tego w jaki sposób oraz w jakiej dacie lokal, bądź budynek, w którym znajdują się lokale, stały się nieodpłatnie własnością Województwa Podlaskiego. Do tego okresu zalicza się również okres najmu poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu lokalu będącego przedmiotem sprzedaży na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego albo na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.)

3. Oprócz bonifikaty, o której mowa w ust. 1 udziela się bonifikaty w wysokości 5%, jeżeli nabywcą (wspólnabywcą) lokalu jest kombatanant lub wdowa (wdowiec) po kombatanacie.

§ 7. 1. Nabywanie i zamiany nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Województwa.

2. Zarząd Województwa może nabyć na rzecz Województwa bądź dokonać zamiany nieruchomości:

- 1) na realizację celów publicznych;
- 2) na realizację zadań własnych i zleconych Województwa;
- 3) ze względu na zamierzenia inwestycyjne;
- 4) z uwagi na obowiązki Województwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości województwa lub podwyższenia wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

OBCIĄŻANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 8. 1. Obciążanie nieruchomości w szczególności może polegać na:

- 1) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie;
- 2) ustanawianiu służebności;
- 3) ustanawianiu hipoteki.

§ 9. 1. Obciążania nieruchomości służebnością i użytkowaniem Zarząd Województwa dokonuje za wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem ustępu 2, chyba że co innego wynika z przepisów odrębnych.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Województwa może odstąpić od ustalania wynagrodzenia.

Rozdział 4.

DZIERŻAWA, NAJEM, UŻYCZENIE NIERUCHOMOŚCI I LOKALI

§ 10. 1. Wynajęcia lub wydzierżawienia nieruchomości na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony dokonuje się w trybie przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Odstąpienie od przetargu jest dopuszczalne w przypadkach gdy:

- 1) oddanie nieruchomości w najem lub dzierżawę dotyczy odpowiednio przypadków wyszczególnionych w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy;
- 2) umowa taka dotyczy części nieruchomości pod ekspozycje nośników reklamowych;
- 3) przedmiotem umowy są dojścia i dojazdy do lokali oraz do nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych.

3. Odstąpienie od przetargu w przypadkach innych niż wymienione w ust. 2, przy zawieraniu umów na czas dłuższy niż trzy lata i na czas nieoznaczony, wymaga zgody Sejmiku Województwa.

4. Zgoda określona w ust. 2 dotyczy również wydzierżawiania i najmu nieruchomości i lokali w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość lub lokal użytkowy.

§ 11. 1. Dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy przysługuje pierwszeństwo w zawarciu umowy na dotychczas zajmowany przedmiot dzierżawy lub najmu na dalszy okres, pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca lub najemca:

- 1) wziął udział w ogłoszonym przetargu,
- 2) wywiązywał się dotychczas z postanowień umowy.

2. Prawo pierwszeństwa polega na tym, że dotychczasowy dzierżawca lub najemca, który przystąpił do przetargu lecz nie zaproponował najwyższej stawki czynszu, w terminie 1 dnia od zakończenia przetargu może złożyć organizatorowi przetargu oświadczenie o przyjęciu ustalonej w przetargu lub najwyższej zaproponowanej w ofertach spełniających warunki przetargu stawki jako własnej.

§ 12. Rokowania na najem nieruchomości można prowadzić w przypadku, gdy dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym.

§ 13. Do postępowania przetargowego stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia wydanego na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy.

§ 14. 1. Wysokość czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy uzależnia się od położenia nieruchomości, stanu technicznego budynku oraz celu, na jaki nieruchomość ma być wykorzystana. Stawka czynszu może być ustalona na poziomie stawek czynszu obowiązujących na terenie gminy, w której nieruchomość jest położona. W przypadku braku stawek dla nieruchomości podobnych na terenie gminy, bierze się pod uwagę stawki z większego obszaru.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, chyba że nie ma możliwości odrębnego ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych. W takim przypadku czynsz oprócz wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu najmu powinien obejmować koszty związane z jego eksploatacją.

3. W przypadku ustalenia stawki czynszu w drodze przetargu - stawka określona w ust. 1 jest stawką wywoławczą.

4. Stawkę wywoławczą czynszu w drugim przetargu wynajmujący może obniżyć nie więcej jednak niż o 40% stawki określonej w ust. 1.

5. Stawka czynszu ustalona w rokowaniach nie może być niższa niż 50% stawki wywoławczej z pierwszego przetargu.

§ 15. Zwrot przedmiotu umowy dzierżawy, najmu, użyczenia po jej wygaśnięciu, potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, skutkuje zobowiązaniem do rozliczenia nakładów dokonanych w okresie trwania umowy, na które wcześniej wyrażono pisemną zgodę. Rozliczenie następuje poprzez zapłatę sumy odpowiadającej wartości nakładów w chwili zwrotu, z tym że:

- 1) nakłady poczynione bez pisemnej zgody nie podlegają rozliczeniu i winny być odłączone od przedmiotu umowy, a przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu pierwotnego,
- 2) nakłady obciążające wynajmującego, a dokonywane przez stronę umowy powinny być rozliczane niezwłocznie po ich dokonaniu i komisijnym odbiorze z udziałem zainteresowanych stron.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Zobowiązuje się Zarząd Województwa do składania Sejmikowi Województwa rocznych sprawozdań z wykonania niniejszej uchwały.

§ 17. Traci moc:

- 1) uchwała Nr XV/75/99 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 18 października 1999 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Podl. z 1999 r. Nr 39, poz. 627, z 2004 r. Nr 179, poz. 2374, Nr 179, poz. 2375 oraz z 2008 r. Nr 309, poz. 3196 i Nr 309, poz. 3197).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Podlaskiego.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Sejmiku

Bogdan Dyjuk

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1206, z 2006 r. Nr 126, poz. 875, Nr 227, poz. 1658, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 216, poz. 1370, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2009 r. Nr 157, poz. 1241, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 21, poz. 21, poz. 113, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337 z 2012 r. Nr 908.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami w tym zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Dotychczas obowiązująca Uchwała Nr XXII/246/04 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 15 listopada 2004 r. w sprawie ustalenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata - w znacznej części straciła swoją aktualność.

Od 2004 roku nastąpiło wiele istotnych zmian w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przedstawiony projekt uchwały dostosowany został do aktualnie obowiązujących przepisów, co w konsekwencji zapewni racjonalne gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Województwa.

W związku z tym, należało uchylić dotychczas obowiązującą Uchwałę Nr XXII/246/04 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 15 listopada 2004 r. w sprawie ustalenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.