

Uchwała Nr
Sejmiku Województwa Opolskiego
z dnia **2010 r.**

w sprawie zmiany uchwały 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.) oraz art. 37 ust. 4, art. 68 ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. 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 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 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 26, poz. 697 z późn. zm.), wprowadza się następujące zmiany :

1) Dodaje się § 12 o treści:

„W przypadku sprzedaży nieruchomości, bądź oddania w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej określa się następujące warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych:

a) osobom fizycznym i osobom prawnym innym niż wojewódzkie, w celu prowadzenia działalności charytatywnej, opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, naukowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego – 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, a najemca nie posiada zaległości w należnych opłatach z tytułu najmu lokalu – w wysokości **90 %** ceny nieruchomości.

f) w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego, w sytuacji gdy nabycie następuje na cele mieszkaniowe – w wysokości **80%** ceny nieruchomości ”

2) § 19 otrzymuje brzmienie :

„Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów użytkowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony :

- a) nieodpłatnie na rzecz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej,
- b) na rzecz innych podmiotów na realizację celu publicznego.”

3) w § 25 ust. 1 pkt a) otrzymuje brzmienie :

„a) osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna realizować będzie na nieruchomości lub jej części cele publiczne,”

4) § 27 ust. 1 otrzymuje brzmienie :

„1. Czynnosc z tytułu dzierżawy określa wydzierżawiający na poziomie średniej stawki ustalonej na podstawie stawek stosowanych przez organy gmin na terenie powiatu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości wydzierżawianej, dla nieruchomości o podobnym rodzaju użytkowania, lokalizacji i stanie technicznym”.

§ 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

Zmiana uchwały 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, dokonywana jest na skutek przeprowadzenia kolejnej nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spowodowanej wątpliwościami występującymi w praktyce stosowania przepisów, których brzmienie zostało ukształtowane w wyniku poprzedniej nowelizacji w 2007 r. Jak tłumaczy ustawodawca, z sygnałów napływających do resortu infrastruktury od organów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, jak również z orzecznictwa sądowego w tym zakresie wynika, że pojawiły się poważne trudności we właściwym odczytaniu intencji ustawodawcy, niejasności w rozumieniu nowych przepisów i w konsekwencji postulowana była potrzeba doprecyzowania ich treści.

Zmiana treści „Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Województwa Opolskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata” dotyczy głównie zapisów odnoszących się do bonifikat od cen nieruchomości sprzedawanych lub oddawanych w użytkowanie wieczyste, a także sposobu ustalania czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości niemieszkalnych stanowiących mienie Województwa Opolskiego.

Proponuje się przywrócenie większości zapisów § 12 skreślonych uchwałą Sejmiku Województwa Opolskiego Nr XX/244/2008 z dnia 1 lipca 2008 r. Ponowne umieszczenie w treści „Zasad ...” zapisów § 12 dotyczących bonifikat związane jest z nowym brzmieniem art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W praktyce stosowania tego przepisu pojawiały się wątpliwości, które w szczególności dotyczyły ustalenia, czy zgoda na udzielenie bonifikaty może mieć charakter ogólny, czy też winna być wyrażana przez organ indywidualnie w sprawach dotyczących konkretnie zdefiniowanych nieruchomości. Przepis ten odczytywany był sprzecznie z intencją ustawodawcy, zarówno przez podmioty stosujące go w praktyce, jaki i sądy wydające orzeczenia odnoszące się do art. 68. Aktualna zmiana zapewnia organowi stanowiącemu możliwość podejmowania uchwał o charakterze generalnym i

określenia zasad udzielania bonifikat przez organ wykonawczy bez każdorazowego występowania o zgodę tego pierwszego. Stawki bonifikat pozostawiono w wysokości określonej przez Sejmik Województwa Opolskiego do 1 lipca 2008 r. – gdy nastąpiło wykreślenie §12.

Zrezygnowano z przywrócenia treści par. 13 dotyczącego zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż obecna szczegółowa regulacja ustawowa zwrotu bonifikaty nie zawiera delegacji dla organu do jej uszczegółowienia.

Dokonano zmiany treści § 19 zasad w dziale obciążanie nieruchomości, dodając możliwość odstąpienia od przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania nieruchomości dla realizacji celu publicznego, skracając tym samym proces udostępniania nieruchomości Województwa na cele publiczne. Taką samą możliwość bezprzetargowego wydzierżawienia/wynajęcia nieruchomości na realizację celu publicznego przewidziano poprzez zmianę § 25 ust. 1 pkt a. Zamiast wymieniać rodzaje działalności, na której prowadzenie przetargu nie organizuje się, określa się je nazwą „cele publiczne”, których wyliczenie zawiera art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zmienia się również treść § 27 przedmiotowej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego Nr XXXI/275/2005 z dnia 22 lutego 2005 r., która polega na zastąpieniu dotychczasowej treści ust. 1 w § 27 postanowieniem, że obecnie czynsz z tytułu dzierżawy /oraz najmu/ określał będzie wydzierżawiający na poziomie średniej stawki ustalanej na podstawie stawek stosowanych przez organy gmin na terenie powiatu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości wydzierżawianej, dla nieruchomości o podobnym rodzaju użytkowania, lokalizacji i stanie technicznym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały uważa się za uzasadnione.