

Uchwała Nr/2024
Sejmiku Województwa Opolskiego
z dnia 2024 r.

w sprawie: przyjęcia zasad gospodarowania mieniem Województwa Opolskiego

Na podstawie art. 18 pkt 1) lit. b), pkt 19) lit. a) oraz pkt 20) oraz art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 566), w związku z art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 25 c, art. 25 d, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1, 1a, 1b oraz 2, art. 70 ust. 4, art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) oraz art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 poz. 725), Sejmik Województwa Opolskiego uchwała, co następuje:

§1

1. Ustala się zasady gospodarowania mieniem Województwa Opolskiego, wojewódzkich osób prawnych oraz wojewódzkich jednostek organizacyjnych w brzmieniu zawartym w niniejszej uchwale.
2. Prawa majątkowe Województwa, nienależące do innych wojewódzkich osób prawnych, wykonuje Zarząd Województwa Opolskiego.
3. Zasady zawarte w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do części nieruchomości i udziału w nieruchomościach i ruchomościach Województwa Opolskiego.

§2

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) Województwie – należy przez to rozumieć Województwo Opolskie;
- 2) Sejmiku – należy przez to rozumieć Sejmik Województwa Opolskiego;
- 3) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Województwa Opolskiego;
- 4) wojewódzkiej osobie prawnej – należy przez to rozumieć osobę prawną, dla której organem nadzorującym lub tworzącym jest organ Województwa Opolskiego, w tym samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej
- 5) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć wojewódzką jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, w tym Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego;
- 6) zgodzie – należy przez to rozumieć zgodę udzieloną zgodnie z opisanymi w §62 Statutu Województwa Opolskiego zasadami reprezentacji,
- 7) zgodzie Zarządu – należy przez to rozumieć zgodę udzieloną przez Zarząd Województwa Opolskiego na posiedzeniu,
- 8) zasobie nieruchomości – należy przez to rozumieć wojewódzki zasób nieruchomości, o którym mowa w art. 25c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- 10) gospodarowaniu nieruchomościami – należy przez to rozumieć w szczególności: nabywanie, darowiznę, sprzedaż, oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, zrzeczenie się lub zamianę nieruchomości, oddawanie nieruchomości w trwały zarząd, użyczenie, dzierżawę lub najem, obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz wnoszenie nieruchomości do spółek prawa handlowego w postaci aportów i przekazywanie nieruchomości jako majątku do fundacji tworzonych z udziałem Województwa,
- 11) celach publicznych – należy przez to rozumieć cele wymienione w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub inne cele publiczne, wymienione w przepisach szczególnych;
- 12) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć garaż, pomieszczenie lub zespół takich pomieszczeń w budynku, przeznaczonych na cele inne niż mieszkalne;
- 13) zaległościach czynszowych – należy przez to rozumieć zaległości w opłatach czynszu i opłatach niezależnych,

Rozdział I

Zasady ogólne gospodarowania nieruchomościami Województwa

§3

1. Zarząd, w zakresie niezastrzeżonym dla Sejmiku w ustawie oraz w przepisach szczególnych lub niniejszych zasadach gospodaruje nieruchomościami Województwa, kierując się ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, zachowaniem szczególnej staranności, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów Województwa.
2. Zarząd może działać przez pełnomocnika, którym może być kierownik jednostki organizacyjnej.
3. Pełnomocnik, działając w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa, ma obowiązek przekazania do departamentu właściwego ds. nieruchomości informacji dotyczących nabycia lub zbycia nieruchomości w terminie do trzydziestu dni po dokonaniu czynności, celem wprowadzenia zmian w ewidencji zasobu nieruchomości.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

§4

Zarząd, w formie uchwały, dokonuje wyboru formy prawnej oraz ustala treść umowy lub decyzji dotyczącej wykorzystania nieruchomości, uwzględniając jej przeznaczenie wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, potrzeby realizacji zadań własnych Województwa oraz jego potrzeby inwestycyjne, poprawę możliwości zagospodarowania nieruchomości Województwa, wojewódzkich osób prawnych oraz spółek z udziałem Województwa, a także obowiązek wykonywania zadań publicznych i w tym zakresie może:

- 1) nabywać nieruchomości,
- 2) przenosić prawo własności nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego w drodze sprzedaży lub darowizny,
- 3) oddawać nieruchomości w użytkowanie wieczyste,

- 4) dokonywać zamiany nieruchomości, zamiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, a także zamiany praw użytkowania wieczystego,
- 5) wносить nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego,
- 6) przekazywać nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości jako wyposażenie tworzonych wojewódzkich osób prawnych i jednostek organizacyjnych,
- 7) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich, w tym oddawać w użytkowanie,
- 8) oddawać nieruchomości w trwały zarząd,
- 9) oddawać nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie.

Rozdział II

Zasady gospodarowania mieniem przez wojewódzkie osoby prawne

§5

Zasady gospodarowania majątkiem trwałym samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, za wyjątkiem nieruchomości oraz zasady zakupu lub przyjęcia w drodze darowizny przez te zakłady aparatury i sprzętu medycznego, reguluje odrębna uchwała Sejmiku.

§6

1. Wojewódzkie osoby prawne, z zastrzeżeniem §7, mogą otrzymać w szczególności nieruchomości z wojewódzkiego zasobu nieruchomości:
 - 1) na własność,
 - 2) w użytkowanie wieczyste,
 - 3) w użytkowanie.
2. Wojewódzkie osoby prawne samodzielnie gospodarują nieruchomościami, w granicach wynikających z obowiązujących przepisów prawa, z zastrzeżeniem ust. 3 oraz 4.
3. Województwo nie odpowiada za zobowiązania wojewódzkich osób prawnych powstałe w związku z realizacją ust. 2.
4. Nieodpłatne rozporządzenie, zbycie, zamiana nieruchomości służących do realizacji celów publicznych wymaga zgody Zarządu.

§7

1. Samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej, dla których podmiotem tworzącym jest Województwo, mogą otrzymywać nieruchomości z wojewódzkiego zasobu nieruchomości w nieodpłatne użytkowanie.
2. Nieruchomości oddane samodzielnym publicznym zakładom opieki zdrowotnej w nieodpłatne użytkowanie mogą być w części wynajmowane, wydzierżawiane lub w uzasadnionych gospodarczo przypadkach użyczane, przy czym zawarcie umowy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga uzyskania zgody.
3. Zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§8

1. Samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej zobowiązane są do:
 - 1) prowadzenia ewidencji zawartych umów dotyczących udostępniania nieruchomości,

- 2) przedkładania Zarządowi do końca lutego każdego roku sprawozdania za ubiegły rok budżetowy, sporządzonego zgodnie z wzorem, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obejmującego wykaz zawartych umów, ze wskazaniem:
 - a) rodzaju umowy i daty jej zawarcia,
 - b) podmiotów, którym udostępniono nieruchomość,
 - c) celu, na jaki będzie udostępniona nieruchomość,
 - d) udostępnionej powierzchni,
 - e) okresu obowiązywania umowy z podaniem daty początkowej oraz końcowej,
 - f) dochodów z tytułu udostępnienia nieruchomości, w tym stawki miesięcznej za 1 m² netto oraz brutto, a także dochodu rocznego brutto,
 - g) uzasadnienia ulg w wymaganych płatnościach, w przypadku, gdy zostały udzielone,
 - 3) przekazywania Zarządowi każdorazowo informacji o zawarciu umowy dotyczącej udostępniania nieruchomości będących w ich władaniu, jej zmianie i rozwiązaniu w terminie 14 dni od dokonania czynności.
2. Sprawozdanie opisane w ust. 1 pkt 2) składane jest w wersji papierowej lub elektronicznej z wymaganymi podpisami oraz w wersji elektronicznej - edytowalnej.

Rozdział III

Zasady gospodarowania nieruchomościami przez jednostki organizacyjne

§9

1. Kierownik jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej gospodaruje nieruchomościami na podstawie i w granicach udzielonego mu przez Zarząd pełnomocnictwa, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.
2. Do podjęcia czynności przekraczających zakres pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1, wymagana jest zgoda Zarządu.
3. Jednostki organizacyjne zobowiązane są do:
 - 1) wykorzystywania nieruchomości Województwa do realizacji swoich zadań statutowych oraz gospodarowania tymi nieruchomościami w sposób oszczędny i racjonalny,
 - 2) podejmowania na podstawie udzielonego przez Zarząd pełnomocnictwa czynności związanych z dochodzeniem roszczeń ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości będących w ich władaniu.

§10

1. Kierownicy jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej zobowiązani są do:
 - 1) prowadzenia ewidencji zawartych umów dotyczących udostępniania nieruchomości będących w trwałym zarządzie jednostki,
 - 2) przedkładania Zarządowi do końca lutego każdego roku sprawozdania za ubiegły rok budżetowy, sporządzonego zgodnie z wzorem, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obejmującego wykaz zawartych umów, ze wskazaniem:
 - a) rodzaju umowy i daty jej zawarcia,
 - b) podmiotów, którym udostępniono nieruchomość,
 - c) celu, na jaki będzie udostępniona nieruchomość,
 - d) udostępnionej powierzchni,
 - e) okresu obowiązywania umowy z podaniem daty początkowej oraz końcowej,

- f) dochodów z tytułu udostępnienia nieruchomości, w tym stawki miesięcznej za 1 m² netto oraz brutto, a także dochodu rocznego brutto,
 - g) uzasadnienia ulg w wymaganych płatnościach, w przypadku, gdy zostały udzielone,
 - 3) przekazywania Zarządowi każdorazowo informacji o zawarciu umowy dotyczącej udostępniania nieruchomości będących w ich władaniu, jej zmianie i rozwiązaniu w terminie 14 dni od dokonania czynności.
2. Zapisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości, którymi jednostka organizacyjna włada na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia od osób trzecich.
 3. Sprawozdanie opisane w ust. 1 pkt 2) składane jest w wersji papierowej lub elektronicznej z wymaganymi podpisami oraz w wersji elektronicznej - edytowalnej.

Rozdział IV

Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego

§11

1. Decyzje w sprawach nabywania nieruchomości do zasobu podejmuje Zarząd lub kierownik jednostki organizacyjnej, posiadający wskazane w §3 ust. 2 niniejszych zasad pełnomocnictwo, w zakresie udzielonego pełnomocnictwa.
2. Nieruchomości nabywane są do zasobu nieruchomości w szczególności ze względu na:
 - 1) potrzeby inwestycyjne,
 - 2) potrzeby realizacji zadań własnych i celów publicznych,
 - 3) poprawę możliwości zagospodarowania nieruchomości Województwa, wojewódzkich osób prawnych, jednostek organizacyjnych oraz spółek z udziałem Województwa,
 - 4) postanowienia przepisów szczególnych.
3. Zgody Sejmiku wymaga:
 - 1) odpłatne nabycie nieruchomości, której wartość przekracza 3 000 000 zł (słownie: trzy miliony złotych 00/100),
 - 2) odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z nabyciem położonych na tej nieruchomości budynków i urządzeń, jeżeli łączna cena przekracza 3 000 000 zł (słownie: trzy miliony złotych 00/100).
 - 3) nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej hipoteką.

Rozdział V

Sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste i inne formy przeniesienia własności nieruchomości

§12

1. Zgody Sejmiku wymaga sprzedaż oraz oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, których wartość przekracza 3 000 000 zł (słownie: trzy miliony złotych 00/100).
2. Sprzedaż nieruchomości lub oddanie jej w użytkowanie wieczyste odbywa się w trybie przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów ustawy. O formie przetargu decyduje Zarząd.
3. Zwalnia się z obowiązku sprzedaży 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.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeśli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot, spełniający powyższe warunki.
5. Do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste lub przeniesienia własności w inny sposób przeznaczają się z zasobu wojewódzkiego nieruchomości zbędne dla realizacji zadań Województwa, w tym lokale mieszkalne.

§13

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości (z zastrzeżeniem ust. 2), bądź oddania w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, możliwe jest udzielenie bonifikaty:
 - 1) osobom fizycznym i osobom prawnym innym niż wojewódzkie, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego – w wysokości 60 % ceny nieruchomości lub pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
 - 2) wojewódzkim osobom prawnym, prowadzącym działalność kulturalną, oświatową, naukową lub badawczo-rozwojową w wysokości 95% ceny nieruchomości oraz pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i opłat rocznych,
 - 3) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – w wysokości 50% ceny nieruchomości lub opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
 - 4) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej – w wysokości 50% ceny nieruchomości,
 - 5) 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.
2. Bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu udziela się, jeżeli użytkownik wieczysty terminowo zrealizował cel określony w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i nie ma zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości:
 - 1) stawkę bonifikaty, z zastrzeżeniem pkt. b, ustala się na poziomie 50%,
 - 2) stawkę bonifikaty dla nieruchomości sprzedawanej w przypadkach, o których mowa w art. 198k ust. 3 oraz w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na poziomie 80% - z możliwością podniesienia o 10 punktów procentowych, jeżeli użytkowanie wieczyste trwa dłużej, niż 20 lat.

§14

Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom.

§15

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.

§16

1. 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 mieszkaniową, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych.
- 2) 25% ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym w pozostałych przypadkach.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku oddania nieruchomości zabudowanej w użytkowanie wieczyste, przy czym bonifikata może być udzielona od pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, a także od ceny sprzedaży budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

§17

1. Zarząd może, bez konieczności uzyskiwania zgody Sejmiku:
 - 1) dokonywać zamiany nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o wartości do 3 000 000 zł (słownie: trzech milionów złotych 00/100),
 - 2) wnosić prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania nieruchomości o wartości do 3 000 000 zł (słownie: trzech milionów złotych 00/100) aportem do spółek prawa handlowego,
 - 3) przekazywać nieruchomości o wartości do 3 000 000 zł (słownie: trzech milionów złotych 00/100) jako majątek tworzonej fundacji lub jako wyposażenie wojewódzkiej osoby prawnej.
2. Darowizna nieruchomości stanowiącej mienie Województwa, w tym darowizna na realizację celów publicznych oraz na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, wymaga zgody Sejmiku.

§18

1. Zamiany prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Województwa, w szczególności potrzebami realizacji zadań własnych oraz potrzebami inwestycyjnymi, z zachowaniem racjonalnej gospodarki nieruchomościami.
2. Warunki zamiany 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.

§19

1. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana.
2. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel określony umową darowizny, Zarząd odwołuje darowiznę po uzyskaniu na to zgody Sejmiku.

§20

Nabywcy praw do nieruchomości Województwa uiszczają, oprócz należnej ceny za prawo do nieruchomości, koszty związane z wyceną nieruchomości, zawarciem umowy notarialnej, uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości w odpowiednich rejestrach oraz księgach wieczystych.

Rozdział VI

Obciążanie nieruchomości

§21

Obciążanie nieruchomości stanowiących mienie Województwa ograniczonymi prawami rzeczowymi polega w szczególności na:

- a) ustanawianiu służebności gruntowych,
- b) ustanawianiu hipotek,
- c) oddawaniu nieruchomości w użytkowanie.

§22

1. Obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym oddawanie nieruchomości w użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, należy do kompetencji Zarządu.
2. Zarząd może bez konieczności uzyskania zgody Sejmiku zawierać kolejne umowy użytkowania, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony do 3 lat.

§23

1. Obciążanie nieruchomości stanowiących mienie Województwa służebnością następuje za wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nieruchomości stanowiące mienie Województwa mogą być nieodpłatnie obciążane służebnościami na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do nieruchomości wojewódzkich osób prawnych, pod warunkiem uzyskania opinii Zarządu w przypadku obciążenia nieodpłatnego.

§24

1. Nieruchomości stanowiące mienie Województwa oraz wojewódzkich osób prawnych mogą być obciążane hipoteką o wartości przekraczającej 3 000 000 zł (słownie: trzy miliony złotych 00/100) wyłącznie za zgodą Sejmiku.
2. Hipotekę można ustanowić celem zabezpieczenia zobowiązań Województwa, wojewódzkiej osoby prawnej lub spółki z udziałem Województwa.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do obciążania hipoteką nieruchomości wojewódzkich osób prawnych.

§25

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

§26

Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów użytkowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieodpłatnie na rzecz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej.

Rozdział VII

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd

§27

Nieruchomości mogą być oddawane przez Zarząd jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej w trwały zarząd na cele związane z ich działalnością.

§28

Nieruchomości będące w trwałym zarządzie mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi wyłącznie za zgodą.

Rozdział VIII

Dzierżawa i najem nieruchomości

1. Lokale niemieszkalne

§29

1. Zapisy niniejszego rozdziału stosuje się do wynajmu i wydzierżawiania nieruchomości z zasobu nieruchomości przez Zarząd oraz przez jednostki organizacyjne, wojewódzkie osoby prawne, w tym samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej.
2. Zapisy niniejszego rozdziału nie obowiązują przy wynajmowaniu lub wydzierżawianiu nieruchomości, do których wojewódzkim osobom prawnym przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków.

§30

1. Upoważnia się Zarząd do wydzierżawiania lub najmu nieruchomości na czas określony dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieokreślony.
2. Zarząd może bez konieczności uzyskania zgody Sejmiku zawierać kolejne umowy dzierżawy lub najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość w przypadku gdy wcześniejsze umowy były zawarte na czas oznaczony.

§31

1. O rodzaju zawieranej umowy decyduje możliwość pobierania z przedmiotu umowy pożytków (dzierżawa) lub brak takiej możliwości (najem).
2. Ilekroć w dalszych przepisach mowa jest o umowie dzierżawy, dzierżawcy lub wydzierżawiającym, należy przez to rozumieć odpowiednio umowę najmu, najemcę lub wynajmującego.

§32

Nieruchomości (lub ich części) o przeznaczeniu innym niż mieszkalne wydzierżawia się w drodze przetargu na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony, z wyjątkiem przypadków określonych w §33.

§33

1. Wydzierżawiający może odstąpić od przetargowej formy dzierżawy, gdy:

- 1) dzierżawcami będą osoby fizyczne lub osoby prawne, które prowadzą działalność charytatywną, kulturalną, opiekuńczą, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacje pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
 - 2) o dzierżawę wystąpi dzierżawca lokalu w tym samym budynku, celem poszerzenia już dzierżawionej powierzchni, przy czym stawka czynszu za lokal dzierżawiony nie wiąże wydzierżawiającego,
 - 3) o dzierżawę występują jednostki organizacyjne lub wojewódzkie osoby prawne na cele realizacji zadań statutowych,
 - 4) dotychczasowa umowa uległa rozwiązaniu na skutek wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu wobec nieruchomości, która była przedmiotem umowy dzierżawy,
 - 5) dwa przetargi okazały się nieskuteczne.
2. W przypadku likwidacji jednostki organizacyjnej lub osoby prawnej, bądź przejęcia do zasobu z innych przyczyn nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem dzierżawy lub najmu, możliwe jest przejęcie przez Zarząd 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 przez wydzierżawiającego.

§34

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

§35

Upoważnia się Zarząd do zatwierdzenia, ustalenia zasad waloryzowania oraz aktualizowania taryfikatora stawek czynszu, o którym mowa w §36 i §44 oraz do określenia zasad stosowania stawek przez zobowiązane podmioty.

§36

1. Czynsz z tytułu dzierżawy określa wydzierżawiający na podstawie taryfikatora stawek czynszu zatwierdzonego uchwałą Zarządu.
2. W przypadku ustalania stawki czynszu dzierżawnego w drodze przetargu – stawka określona w taryfikatorze jest stawką wywoławczą.
3. W przypadku określonym w §33 ust. 1 pkt 1) wydzierżawiający może obniżyć stawkę czynszu dzierżawnego do 50%. Dotyczy to także przypadku, kiedy 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.

§37

Jeżeli w umowie zastrzeżono, że oprócz czynszu dzierżawca będzie obowiązany uiszczać 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 wobec dzierżawcy o zwrot sum z powyższego tytułu.

§38

1. Każda umowa dzierżawy musi być sporządzona w formie pisemnej.
2. Termin płatności czynszu winien być określony w umowie dzierżawy.
3. Umowa dzierżawy winna określać w jakim stanie przedmiot umowy powinien zostać zwrócony wydzierżawiającemu.
4. Umowa dzierżawy winna zawierać sposób, termin i warunki jej wypowiedzenia oraz warunki rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
5. Umowy dzierżawy zawarte na czas nieokreślony mogą być rozwiązane przez wydzierżawiającego w trybie trzymiesięcznego wypowiedzenia, bez podania przyczyn, ze skutkiem na koniec miesiąca.
6. Zawarte umowy dzierżawy mogą być rozwiązane w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy przez wydzierżawiającego,
 - 2) oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego,
 - 3) używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z umową,
 - 4) jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, a wypadku, gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące.

§39

1. Zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata, jak też na czas nieoznaczony przez jednostkę organizacyjną lub samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej wymaga uzyskania zgody.
2. Zgoda, o której mowa w ust. 1 jest wymagana również gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
3. Zobowiązane podmioty występują o zgodę minimum 1 miesiąc przed planowanym zawarciem umowy.
4. Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi wzór wniosku o wyrażenie zgody na zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1 oraz 2. Wniosek winien zawierać:
 - 1) określenie przedmiotu umowy (powierzchnia, lokalizacja),
 - 2) cel, na który udostępniony będzie przedmiot umowy,
 - 3) uzasadnienie merytoryczne przeznaczenia do dzierżawy, najmu, proponowaną stawkę czynszu oraz odpowiednio zamiar udzielenia ulgi, o której mowa w §36 ust. 3.

§40

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.

2. Szczególne zasady najmu lokali mieszkalnych

§41

1. Szczególne zasady najmu lokali mieszkalnych, opisane w §41-§46, dotyczą wynajmu lokali stanowiących własność Województwa lub własność samorządowych osób prawnych.
2. Szczególne zasady dotyczące najmu lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do wynajmowania lokali przez jednostki organizacyjne Województwa.

§42

Najemca może dokonać zmiany zajmowanego lokalu na inny wyłącznie za zgodą wynajmującego.

§43

Z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest opłacać czynsz najmu, jak również opłaty niezależne, związane z eksploatacją lokalu w terminie określonym w umowie najmu.

§44

Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej określa się na podstawie taryfikatora stawek czynszu zatwierdzonego uchwałą Zarządu.

§45

Kaucję ustala się w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny.

§46

Prowadzenie w wynajętym lokalu mieszkalnym prac, w tym remontowych, naruszających w sposób trwały ich substancję, wymaga pisemnej zgody wynajmującego.

Rozdział IX

Ewidencjonowanie, zabezpieczanie i zarządzanie mieniem.

§47

1. Zarząd prowadzi ewidencję nieruchomości stanowiących zasób Województwa.
2. Ewidencja nieruchomości prowadzona jest dla:
 - 1) gruntów,
 - 2) budynków, budowli i lokali stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.
3. W ewidencji nieruchomości ujmuje się także nieruchomości, w stosunku do których Województwu przysługują ograniczone prawa rzeczowe.

§48

Ewidencja, o której mowa w §47 prowadzona jest dla wewnętrznych potrzeb gospodarowania mieniem i nie służy dla wydawania wypisów, wrysów i zaświadczeń innym organom i jednostkom.

§49

Czynności, związane z nieruchomościami stanowiącymi zasób Województwa, polegające na:

- 1) zabezpieczeniu nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 2) naliczaniu i prowadzeniu windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,

- 3) podejmowaniu decyzji i czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, powierza się jednostce organizacyjnej, komórce Urzędu Marszałkowskiego albo spółce utworzonej w tym celu lub zarządcy wyłonionemu w trybie przepisów o zamówieniach publicznych.

Rozdział X

Zasady gospodarowania mieniem ruchomym

§50

1. Niniejsze zasady stosuje się do gospodarowania mieniem Województwa w tym stanowiącym składniki majątku ruchomego powierzonego jednostkom organizacyjnym podległym Województwu.
2. Do składników majątku ruchomego opisanego w ust. 1 należą również wartości niematerialne i prawne, stanowiące w szczególności licencje i prawa do programów komputerowych.

§51

Gospodarowanie mieniem ruchomym Województwa przez jednostki organizacyjne obejmuje w szczególności:

- a) sprzedaż, oddanie w dzierżawę, najem, użyczenie, użytkowanie, darowiznę, nieodpłatne przekazanie,
- b) likwidację zużytych składników majątku ruchomego.

§52

1. Czynności z zakresu gospodarowania mieniem ruchomym, o których mowa w §51 wykonują kierownicy jednostek organizacyjnych na podstawie i w granicach udzielonego im przez Zarząd pełnomocnictwa.
2. Do czynności przekraczających zakres pełnomocnictwa o którym mowa w ust.1 wymagana jest zgoda Zarządu.

§53

Jednostki organizacyjne zobowiązane są do:

1. wykorzystywania mienia Województwa do realizacji swoich zadań statutowych oraz do gospodarowania tym mieniem w sposób oszczędny i racjonalny,
2. utrzymywania składników tego mienia w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz zapewnienia nad nim efektywnego nadzoru.

§54

1. Mienie ruchome może być przedmiotem darowizny na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, państwowych i samorządowych jednostek organizacyjnych i osób prawnych, spółek z udziałem Województwa oraz organizacji prowadzących w szczególności statutową działalność charytatywną, opiekuńczą i kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową, badawczo-rozwojową, sportową lub turystyczną, z przeznaczeniem na realizację zadań statutowych.

2. W zakresie zadań Województwa w przypadkach uzasadnionych względami społecznymi lub gospodarczymi mienie ruchome może być przedmiotem darowizny także na rzecz podmiotów innych niż określone w ust. 1.
3. Składniki majątku ruchomego stanowiące zabytki, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, można przekazać w formie darowizny państwowym lub samorządowym instytucjom kultury.

§55

1. Sprzedaż lub odpłatne oddanie mienia ruchomego do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Sprzedaż lub odpłatne oddanie mienia ruchomego do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, może nastąpić bez przetargu w następujących przypadkach gdy:
 - 1) czynności te dokonywane są na rzecz podmiotów, o których mowa w §54 ust.1 i 2 lub podmiotów, które przejęły zadania zlikwidowanej jednostki organizacyjnej, lub
 - 2) czynności te dotyczą mienia ruchomego, którego aktualna wartość określona zgodnie z §56 nie przekracza 10 000,00 zł, lub
 - 3) w wyniku przeprowadzonego przetargu nie został wyłoniony nabywca lub użytkownik mienia ruchomego.
3. Cenę sprzedaży mienia ruchomego w drodze bezprzetargowej ustala się stosownie do §56.
4. Czynsz najmu lub wartość mienia ruchomego oddawanego w drodze bezprzetargowej ustala się stosownie do §57.
5. Zarząd może wyrazić zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia przetargu w indywidualnie uzasadnionych przypadkach, niewymienionych w ust.2.

§56

1. W przetargu na sprzedaż mienia ruchomego aktualną wartość stanowiącą cenę wywoławczą ustala się w wysokości nie niższej niż wartość księgową netto, z zastrzeżeniem ust.2.
2. W indywidualnie uzasadnionych przypadkach lub w przypadku całkowitej amortyzacji mienia ruchomego aktualną wartość ustala się w oparciu o wartość określoną przez:
 - 1) opinię rzeczoznawcy, lub
 - 2) analizę cen rynkowych osiągniętych w obrocie rzeczami o podobnych właściwościach, lub
 - 3) cenę zakupu i stopień zużycia mienia ruchomego
3. W przypadku, gdy w wyniku przetargu nie został wyłoniony nabywca lub użytkownik mienia ruchomego, można organizować kolejne przetargi. Cena wywoławcza w kolejnych przetargach może być obniżona kolejno do: 75%, 50%, 25% aktualnej wartości mienia ruchomego.
4. Mienie ruchome, w stosunku do którego obniżono cenę wywoławczą o 75% wartości i nie wyłoniono nabywcy lub użytkownika w drodze przetargu, może zostać poddane likwidacji.
5. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w siedzibie jednostki oraz w jej Biuletynie Informacji Publicznej, a w przypadku mienia ruchomego, którego aktualna wartość przekracza 50 000,00 zł dodatkowo w prasie lokalnej.

§57

Czynsz najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze określa się w oparciu o:

- a) wartość mienia ruchomego określonego w sposób wskazany w §56 oraz przewidywany stopień zużycia w okresie objętym umową, lub
- b) możliwy do uzyskania na rynku czynsz najmu lub dzierżawy mienia podobnego do mienia ruchomego, lub
- c) inną, uzasadnioną ekonomicznie metodologię.

§58

1. Zużyte składniki rzeczowe majątku ruchomego podlegają likwidacji.
2. Za zużyte składniki rzeczowe majątku ruchomego należy rozumieć składniki:
 - 1) posiadające wady lub uszkodzenia, których naprawa byłaby nieopłacalna, lub
 - 2) zagrażają bezpieczeństwu użytkowników, lub
 - 3) które są technicznie przestarzałe, a ich remont byłby nieuzasadniony.

§59

Niniejsze zasady stosuje się z uwzględnieniem przepisów prawa określających szczegółowe zasady gospodarowania mieniem ruchomym, w szczególności mieniem zakupionym i współfinansowanym ze środków Unii Europejskiej.

§60

Gospodarowanie mieniem ruchomym stanowiącym własność wojewódzkich osób prawnych odbywa się na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział XI

Postanowienia końcowe i przepisy przejściowe

§61

1. Do umów najmu, zawartych na czas oznaczony, trwających w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały nie stosuje się zapisów §36 oraz §44. Do zakończenia umowy obowiązują stawki czynszu w niej zawarte.
2. W przypadku umów najmu zawartych na czas nieokreślony konieczne jest zawarcie aneksu oraz dostosowanie stawek czynszu do przyjętego taryfikatora stawek czynszu, opisanego w §36 oraz §44, w ciągu 6 miesięcy od dnia przyjęcia uchwały Zarządu Województwa Opolskiego, przyjmującej taryfikator stawek czynszu.
3. Zasady opisane w ust. 1 oraz ust. 2 niniejszego paragrafu znajdują zastosowanie zarówno do lokali niemieszkalnych, jak i mieszkalnych.

§62

Wysokość kaucji wskazana w §45 obowiązuje w przypadku zawarcia nowej umowy. Nie jest konieczne pobieranie kaucji w ww. wysokości od najemców, którzy uiścili kaucję w przeszłości.

§63

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc uchwały:

- a) 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. 679 z późn. zm.);

- b) Nr VI/45/2007 r. Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania mieniem Województwa Opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 34 poz. 1323);
- c) Nr XXXVI/330/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa Opolskiego lub własność samorządowych osób prawnych (Dz. Urz. Woj. Opolskiego nr 54 poz. 1597 z późn. zm.).

§64

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Opolskiego.

§ 65

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

UZASADNIENIE

Z dniem 31 sierpnia 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463), nowelizująca ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), co skutkuje koniecznością aktualizacji uchwał Sejmiku Województwa Opolskiego. Postanowiono ująć w jednym dokumencie wszystkie regulacje dotyczące przedmiotowej tematyki. Ma to na celu ułatwienie wyszukiwania informacji oraz uporządkowanie obowiązujących przepisów. Wprowadzone zmiany obejmują m.in.:

1. W zakresie nieruchomości:

- wprowadzenie jednolitych wartości bonifikat od sprzedaży nieruchomości bądź oddania w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej – zrezygnowano z przedziału procentowego;
- uregulowanie warunków sprzedaży nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego – zgodnie z zamierzeniem ustawodawcy następuje stopniowe odejście od stosowania użytkowania wieczystego jako formy prawnej władztwa nad nieruchomością;
- zmianę formy wyrażania zgody na wynajem, dzierżawę lub udostępnienie w innej formie nieruchomości będącej we władaniu jednostek organizacyjnych lub samodzielnych publicznych zakładów ochrony zdrowia – konieczność wydania zgody w formie uchwały zastąpiono zgodą wydawaną na podstawie art. 62 Statutu Województwa Opolskiego;
- wprowadzono wzór sprawozdania rocznego z zawartych umów dotyczących udostępniania nieruchomości;
- wprowadzono wzór wniosku o wyrażenie zgody na udostępnienie nieruchomości we władanie innemu podmiotowi przez jednostkę organizacyjną lub samodzielny publiczny zakład ochrony zdrowia;
- przyjęto, że stawki czynszu z tytułu dzierżawy określane będą na podstawie taryfikatora zatwierdzonego uchwałą Zarządu Województwa Opolskiego – zamiast opierania się na stawkach gminnych.

2. W zakresie mienia ruchomego:

- możliwych rodzajów zagospodarowania mienia ruchomego wraz z określeniem procedur postępowania w wymienionych z przypadkach,
- likwidacji składników majątku ruchomego,
- procedury przetargu na sprzedaż składników majątku ruchomego wraz z przesłankami do odstąpienia od przetargu.

Projekt uchwały podlegał konsultacjom z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, zgodnie z obowiązującym Regulaminem konsultowania aktów prawa miejscowego z organizacjami pozarządowymi w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji oraz z Radą Działalności Pożytku Publicznego Województwa Opolskiego. W przebiegu konsultacji nie zgłoszono wniosków, uwag ani rekomendacji. Ponadto, Rada Działalności Pożytku Publicznego Województwa Opolskiego V kadencji pozytywnie zaopiniowała projekt Uchwałą nr LXI/2024 z 11 września 2024 r. Sprawozdanie z konsultacji przyjęto uchwałą na posiedzeniu Zarządu Województwa Opolskiego w dniu 8 października 2024 r.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie uchwały uważa się za zasadne.