

UCHWAŁA NR XVI/96/2000
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO
z dnia 17 kwietnia 2000 r.

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości województwa lubuskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

Na podstawie art. 18 pkt. 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. - o samorządzie województwa (Dz. U. Nr 91, poz. 576 z późn. zm.) w związku z art. 13, 15, 18, 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 43 ust. 6, art. 68, 70, 72 ust. 2 oraz art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.), uchwała się co następuje:

§ 1

1. Sejmik Województwa Lubuskiego wyraża zgodę na nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na okres dłuższy niż 3 lata przez Zarząd Województwa Lubuskiego, stosownie do zasad określonych niniejszą uchwałą oraz przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ustawą”.
2. Nabycie nieruchomości może nastąpić na:
 - 1) tworzenie wojewódzkiego zasobu nieruchomości,
 - 2) cele uzasadniające wywłaszczenie na rzecz województwa,
 - 3) cele związane z realizacją zadań własnych województwa,
 - 4) inne cele.

§ 2

1. Nieruchomości województwa mogą być przedmiotem obrotu w szczególności - sprzedawane, oddawane w użytkowanie wieczyste, wydzierżawiane lub oddawane w najem na okres dłuższy niż 3 lata.
2. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1 mogą być również przedmiotem zamiany i darowizny.

3. Obrót nieruchomościami następuje w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym.

§ 3

1. Właścicielom lub użytkownikom wieczystym mogą być zbywane w drodze bezprzetargowej części nieruchomości niezbędne do poprawienia dotychczasowych warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste tym osobom, jeżeli nie mogą być one zbyte jako odrębne nieruchomości.
2. Gospodarowanie nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi własność Województwa należy do Zarządu Województwa, który:
 - 1) dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej oraz sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno - prawnego,
 - 2) podejmuje decyzje w sprawie przeprowadzenia postępowania przetargowego przewidzianego przepisami prawa,
 - 3) podejmuje decyzje w sprawie przeprowadzania postępowania przewidzianego przepisami prawa w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w trybie bezprzetargowym,
 - 4) zawiera umowy cywilno - prawne oraz w przypadkach przewidzianych ustawą wydaje decyzje administracyjne.
3. Sprzedając lub oddając w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowe oraz ustanawiając użytkowanie, dzierżawę i najem z uwzględnieniem przypadków określonych w art. 37 ust. 2, ustawy o gospodarce nieruchomościami - Zarząd Województwa przeprowadza przetarg w formie:
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - 2) przetargu ustnego ograniczonego,
 - 3) przetargu pisemnego nieograniczonego,
 - 4) przetargu pisemnego ograniczonego.
4. Ustalenie formy przetargu należy do Zarządu Województwa, z tym że przetarg pisemny przeprowadza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami województwa.

§ 4

1. Gospodarowanie nieruchomościami odbywa się w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. Zarząd Województwa Lubuskiego dokonując wyboru formy prawnej oraz ustalając treść umowy lub decyzji dotyczącej przekazania nieruchomości, uwzględnia przeznaczenie nieruchomości wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w takim zakresie może:
- 1) przenosić własność nieruchomości,
 - 2) oddawać nieruchomość w użytkowanie wieczyste,
 - 3) dokonywać zamiany prawa użytkowania wieczystego na prawo własności nieruchomości oraz zamiany prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na prawo użytkowania innej nieruchomości,
 - 4) wnosić nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek prawa handlowego, utworzonych przez województwo, lub do których województwo przystąpiło po podjęciu przez sejmik stosownej uchwały,
 - 5) przekazywać nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości jako majątek tworzony przez województwo lub z jego udziałem fundacji, po podjęciu stosownej uchwały,
 - 6) obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich.

§ 5

Zgody Sejmiku wyrażonej odrębną uchwałą wymaga:

- 1) przekazanie nieruchomości w drodze darowizny na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) darowizna nieruchomości dokonywana między Województwem a Skarbem Państwa,
- 3) darowizna nieruchomości dokonywana między Województwem a innymi jednostkami samorządu terytorialnego,
- 4) sprzedaż nieruchomości Skarbowi Państwa lub innym jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną albo oddanie im nieruchomości nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste,
- 5) nieodpłatne obciążanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 6) zamiana nieruchomości, zamiana własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawo użytkowania wieczystego na własność, o ile dokonywana jest między Województwem a Skarbem Państwa oraz innymi jednostkami samorządu terytorialnego bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamiennych nieruchomości lub praw.

§ 6

1. Nieruchomości gruntowe z zasobu województwa przekazywane są osobom fizycznym i prawnym na własność w drodze sprzedaży.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Województwa, kierując się ważnymi względami, może przeznaczyć je do oddania w użytkowanie wieczyste.
3. Zawierając umowy użytkowania wieczystego Zarząd Województwa Lubuskiego określa sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, w tym rozpoczęcia i zakończenia zabudowy, remontu lub rozbiórki. Terminy te mogą ulec przedłużeniu tylko na okres nie dłuższy niż 1 rok.
4. Jeżeli nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste podlega zabudowie, w umowie ustala się termin rozpoczęcia budowy, który nie może być dłuższy niż 2 lata od daty oddania w użytkowanie wieczyste, a termin zakończenia nie dłuższy niż 5 lat od daty zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
5. W przypadku niedotrzymania przez użytkownika wieczystego warunków i terminów określonych umową, Zarząd Województwa Lubuskiego obowiązany jest żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu.

§ 7

1. Nieruchomości stanowiące własność województwa mogą być przez Zarząd Województwa przekazywane jednostkom organizacyjnym województwa w trwałe zarząd, najem i dzierżawę oraz użyczane na cele związane z ich działalnością określoną aktem o utworzeniu jednostki oraz statutem.
2. W przypadku przekazania nieruchomości jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej w trwałe zarząd, warunki korzystania z nieruchomości ustala Zarząd Województwa w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.
3. Zarząd Województwa może udzielić bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, obniżając je, nie więcej niż 50 %, gdy nieruchomość oddana jest:
 - 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych,
 - 2) jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo - rozwojową, wychowawczą, sportowo - turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.
- 4) Wysokość udzielanej bonifikaty oraz warunki jej utraty określa Zarząd Województwa w decyzji o ustaleniu trwałego zarządu.
- 5) Zasady określone w ust. 2 mają zastosowanie także do opłat z tytułu trwałego zarządu, który powstał z mocy prawa.

§ 8

1. Nieruchomości stanowiące własność Województwa mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, prawnych lub innych jednostek samorządu. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się również w przypadku zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność.

§ 9

Nieruchomości przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub na inne cele publiczne realizowane przez podmioty dla których stanowią one cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową zbywane są na ich rzecz w drodze bezprzetargowej.

§ 10

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowych bez przetargu oraz sprzedaży budynków i innych obiektów znajdujących się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, od ceny nieruchomości, ustalonej w wysokości nie niższej niż jej wartość, udziela się bonifikaty w wysokości nie wyższej niż 50%, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana;
 - 1) pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych,
 - 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową;
 - 3) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego,
 - 4) kościołom i związkom wyznaniowym, które mają uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej,
 - 5) jako lokal mieszkalny.
2. W granicach określonych w ust. 1 o wysokości udzielonej bonifikaty postanawia Zarząd Województwa.
3. Bonifikata, o której mowa w ust. 1 i 2 przysługuje pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży albo umowy użytkowania wieczystego.

4. Zarząd Województwa zobowiązany jest żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż określone w ust. 1. Zastrzeżenie zwrotu, o którym mowa wyżej, Zarząd Województwa zobowiązany jest zamieścić w umowie sprzedaży lub umowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego oraz ujawnić je w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

§ 11

Nabywcom nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków przysługuje 50 % obniżka ceny nieruchomości, która jednakże będzie mogła być obniżana lub podwyższana każdorazowo odrębną uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego, zgodnie z art. 68, ust. 3 ustawy.

§ 12

Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność województwa lubuskiego mogą być zbywane:

- 1) lokale wolne - w drodze przetargu ustnego nieograniczonego,
- 2) lokale będące przedmiotem najmu - w drodze bezprzetargowej wg uprawnień wynikających z art. 34 ust. 4 wyżej cytowanej ustawy za cenę nie niższą niż wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem kosztów przygotowania dokumentacji geodezyjno - prawnej i szacunkowej,
- 3) w przypadku nie skorzystania przez najemcę z pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny może być zbyta w drodze przetargu po podjęciu odrębnej uchwały przez Sejmik Województwa Lubuskiego.

§ 13

1. Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego dotychczasowemu najemcy, może zostać na wniosek nabywcy rozłożona na raty roczne, płatne przez okres nie dłuższy niż 10 lat.
2. W przypadku rozłożenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na raty, spłacona ona będzie w następujących wysokościach:
 - 1) wysokość pierwszej raty nie może być mniejsza niż jedna rata roczna wynikająca z ceny sprzedaży,
 - 2) pozostała nie spłacona część ceny sprzedaży podlega oprocentowaniu rocznemu przy zastosowaniu 0,5 stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP,

§ 14

Termin płatności każdej raty rocznej wraz z oprocentowaniem ustala się do dnia 31 marca każdego roku bez obowiązku dodatkowego zawiadomienia nabywcy.

§ 15

Wierzytelność Województwa z tytułu niespłaconej części ceny nabytego lokalu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu oraz egzekucji w trybie art. 777 pkt. 4 kpc. - co wynikać będzie z zapisu w akcie notarialnym.

§ 16

1. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których do dnia 1 stycznia 1995r. nie było sprzedaży mieszkań, będą one zbyte wraz z przynależnymi do lokali pomieszczeniami, takimi jak: piwnice, skrytki, wydzielone trwale części strychów oraz ułamkowe części nieruchomości, na których zlokalizowane są budynki.
2. W pozostałych budynkach sprzedaż lokali mieszkalnych następować będzie wg zasad stosowanych w czasie wcześniejszych sprzedaży chyba, że właściciele wykupionych lokali zmienią umowy notarialne w sposób uwzględniający zasady określone w ust. 1.

§ 17

1. Nabywcy lokali mieszkalnych, sprzedawanych w trybie bezprzetargowym przy jednorazowej zapłacie ceny sprzedaży przysługiwać będzie:
 - 1) 50 % bonifikata ceny lokalu przy wykupie mieszkań przez wszystkich najemców budynku,
 - 2) 40 % bonifikata ceny sprzedaży przy pojedynczo zbywanych lokalach.
2. Nabywcy lokali mieszkalnych w trybie, o którym mowa w ust. 1 przy sprzedaży ratalnej z okresem spłaty do 3 lat od dnia nabycia przysługiwać będzie 20 % bonifikata ceny.

§ 18

W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub zmiany jego przeznaczenia przed upływem 10 lat licząc od dnia zawarcia umowy notarialnej, bonifikata, o której mowa w § 17 podlega zwrotowi wraz z waloryzacją na rzecz Województwa w terminie 14 dni od daty zaistnienia powyższego zdarzenia.

§ 19

1. Nieruchomości mogą być wdzierżawiane lub wynajmowane przez Zarząd Województwa Lubuskiego na okres dłuższy niż 3 lata.

2. Okres dzierżawy lub najmu nieruchomości określa Zarząd Województwa Lubuskiego uwzględniając w szczególności:
 - 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania nieruchomości,
 - 2) wysokość poniesienia koniecznych nakładów inwestycyjnych przez najemcę lub dzierżawcę niezbędnych do korzystania z nieruchomości,
 - 3) przydatność i korzyść społeczną wynikające z wydzierżawiania lub wynajmu.
3. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1 mogą być wydzierżawiane lub wynajmowane z uwzględnieniem ust. 7 przez Zarząd Województwa Lubuskiego wyłącznie w drodze przetargu.
4. Formę przetargu ustala Zarząd Województwa.
5. Oddając nieruchomość w najem, dzierżawę Zarząd Województwa może odstąpić od przetargu w przypadku przekazania nieruchomości osobom fizycznym i podmiotom prowadzącym działalność: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo rozwojową, wychowawczą lub sportowo - turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową.
6. Warunkiem odstąpienia od postępowania przetargowego jest w tym przypadku uzyskanie pozytywnej opinii właściwej komisji sejmiku.
7. Bez przetargu nieruchomości są wynajmowane i wydzierżawiane wojewódzkim jednostkom organizacyjnym, osobom prawnym oraz za zgodą Sejmiku Województwa Lubuskiego innym podmiotom.

§ 20

1. Sprzedaż lokali użytkowych odbywać się będzie w drodze:
 - 1) przetargu,
 - 2) bezprzetargowej.
2. Lokale użytkowe zbywane będą na własność wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu.

§ 21

1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu, w drodze bezprzetargowej lokalu użytkowego ich dotychczasowym najemcom, za cenę określoną przez rzeczoznawcę majątkowego oraz uwzględniając koszty przygotowania dokumentacji geodezyjnej i operatu szacunkowego.
2. Wykonanie prawa pierwszeństwa następuje na warunkach określonych w art. 34 ust. 4 i 5 wyżej cytowanej ustawy.
3. W przypadku nie skorzystania najemcy z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu użytkowego, zostaje on zbyty w drodze przetargu nieograniczonego, lub ofertowego.

§ 22

1. Jeżeli lokal użytkowy zostaje zbyty w trybie bezprzetargowym nabywca uiścić musi do dnia zawarcia aktu notarialnego 50 % ceny sprzedaży lokalu.
2. Pozostała część ceny lokalu może być rozłożona na 3 raty roczne, po uprzednim złożeniu przez nabywcę stosownego wniosku.

§ 23

1. Rozłożona na raty nie spłacona część ceny sprzedaży, o której mowa w § 22 podlega oprocentowaniu rocznemu przy zastosowaniu 0,5 stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP.
2. Termin płatności każdej raty rocznej wraz z oprocentowaniem ustala się do dnia 31 marca każdego roku bez obowiązku dodatkowego zawiadamiania nabywcy.
3. Wierzytelność Województwa z tytułu niespłaconej kwoty, o której mowa w § 22 wraz z oprocentowaniem podlega zabezpieczeniu hipotecznemu oraz egzekucji w trybie art. 777 pkt. 4 kpc. – co wynikać będzie z zapisu w akcie notarialnym.

§ 24

1. Ustala się 25 % stawkę pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.
2. Podwyższa się do 10 % stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy,
 - 1) budynkami usługowymi,
 - 2) budynkami - handlowo usługowymi,
 - 3) garażami,
 - 4) budynkami gospodarczymi, przemysłowymi.

§ 25

Zarząd Województwa obowiązany jest zastrzec w zawieranych umowach możliwości rozwiązywania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:

- 1) gdy nieruchomość wykorzystywana jest przez drugą stronę umowy w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie,
- 2) przeznaczenia nieruchomości (lub jej części) do korzystania osobom trzecim bez zgody Zarządu Województwa.

§ 26

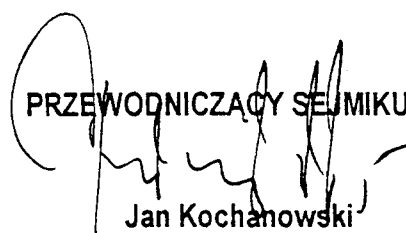
Upoważnia się Zarząd Województwa do wykonania prawa pierwokupu w przypadkach określonych prawem lub wynikających z czynności prawnej.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Lubuskiego.

§ 28

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY SEJMIKU
Jan Kochanowski