

UCHWAŁA NR V/34/5/2017
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

z dnia 13 lutego 2017 r.

w sprawie
zmiany uchwały Nr III/51/2/2010 Sejmiku Województwa Śląskiego
z dnia 12 maja 2010 roku w sprawie Zasad nabywania, zbywania i obciążania
nieruchomości Województwa Śląskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania
(tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Śl. 2016, poz. 2845)

Na podstawie art. 18 pkt 19 lit. a w związku z art. 89 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 486 z późn. zm.) oraz art. 34 ust. 6, ust. 6 a, ust. 6 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147 z późn. zm.)

Sejmik Województwa Śląskiego
uchwała:

§ 1. W uchwale Nr III/51/2/2010 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 12 maja 2010 roku w sprawie *Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Województwa Śląskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania* (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Śl. 2016, poz. 2845) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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, określa odrębna uchwała Sejmiku.”;

2) w § 9:

a) ust. 2a pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) najemcą tego budynku jest najemca budynku mieszkalnego znajdującego się w granicach tej samej nieruchomości, do którego przysługuje mu pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 2;”;

b) ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) złożą wniosek o nabycie odpowiednio lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, budynku innego niż mieszkalny lub lokalu użytkowego;”;

3) w § 10:

a) ust. 1 wyraz „darowane” zastępuje się wyrazem „zbywane”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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, z zastrzeżeniem ust. 2a.”;

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Wolne samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, w których lokale zostały przeznaczone do sprzedaży na rzecz najemców tych lokali, mogą być wynajmowane w drodze przetargu, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) co najmniej 3 przetargi na sprzedaż danego lokalu zostały zakończone wynikiem negatywnym;
- 2) w ostatnim przetargu, o którym mowa w pkt 1, cenę wywoławczą ustalono w wysokości nie niższej niż 50 % jej wartości.

2b. Wolne samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących część składową nieruchomości, której w związku z obowiązującymi przepisami nie można zbyć, mogą być wynajmowane w drodze przetargu.”;

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jednoczesne zbycie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku jest zachowane, wtedy gdy umowy, na podstawie których nastąpi zbycie, zostaną zawarte nie wcześniej niż 6 miesięcy przed zawarciem ostatniej umowy sprzedaży bezprzetargowej lokali w tym budynku lub części budynku oznaczonej tym samym numerem porządkowym na rzecz najemców tych lokali korzystających z pierwszeństwa.”;

4) w § 11 otrzymuje brzmienie:

„1. Określa się, z zastrzeżeniem ust. 2, 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 oraz budynków innych niż mieszkalne, o których mowa w § 9 ust. 2a niniejszej uchwały, na rzecz ich najemców korzystających z pierwszeństwa w ich nabyciu, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Bonifikata nie przysługuje w następujących przypadkach:

1) jeśli najemca nabył uprzednio – z bonifikatą – nieruchomość sprzedawaną na cele mieszkaniowe lub jako lokal mieszkalny od Skarbu Państwa, Województwa Śląskiego lub innej jednostki samorządu terytorialnego;

2) jeśli najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego bądź nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe;

3) jeśli najemca nie złoży oświadczenia wykluczającego zaistnienie okoliczności wskazanych w pkt 1 i pkt 2;

4) jeśli przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny objęty najmem w drodze przetargu, przed upływem 10 lat od daty zawarcia umowy najmu;

5) jeśli przedmiotem sprzedaży jest budynek mieszkalny objęty najmem w drodze przetargu, przed upływem 10 lat od daty zawarcia umowy najmu.”;

6) w § 16:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyraża się zgodę na zawieranie umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ich części w tym lokali użytkowych:

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.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Zgoda, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 ma zastosowanie wyłącznie w przypadku zawierania umów w trybie przetargowym, chyba, że tryb bezprzetargowy wynika z ust. 2 bądź dopuszczają go obowiązujące przepisy.”;

7) załącznik nr 1 do uchwały otrzymuje brzmienie zgodne z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

8) załącznik nr 2 do uchwały otrzymuje brzmienie zgodne z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Śląskiego.

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

Przewodniczący Sejmiku
Województwa Śląskiego

Stanisław Gmitruk

**Warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych
przy bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz
najemców korzystających z pierwszeństwa w ich nabyciu**

Warunki udzielania bonifikaty od ceny lokalu są następujące:

- 1) zapłata ceny lokalu nastąpi jednorazowo nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu;
- 2) maksymalna wysokość bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego sprzedawanego przy zachowaniu jednoczesnego zbycia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wynosi 95 % ceny lokalu, a przy braku jednoczesnego zbycia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wynosi maksymalnie 65 % ceny lokalu;
- 3) dostarczenie przez najemcę dokumentów pozwalających na ustalenie wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny lokalu dla kryterium 1 i 3;
- 4) niezaleganie z czynszem w wysokości nieprzekraczającej jednomiesięcznego czynszu.
- 5) złożenie przez najemcę oświadczenia o:
 - a) nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe;
 - b) nieskorzystaniu z bonifikaty przy nabywaniu lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zbywanej przez Skarb Państwa, Województwo Śląskie lub inną jednostkę samorządu terytorialnego na cele mieszkaniowe;

Wysokość stawek procentowych bonifikaty od ceny lokalu ustala się biorąc pod uwagę następujące kryteria:

- 1) wydatki na remont i modernizację lokalu mieszkalnego poniesione przed podjęciem przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu lokalu do zbycia;
- 2) niezbędne koszty związane z remontem budynku;
- 3) wysokość uzyskanych przez najemcę oraz rodzinę tego najemcy dochodów podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, uzyskanych w roku podatkowym poprzedzającym podjęcie przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu lokalu do zbycia;
- 4) jednoczesne zbycie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku.

Wysokość udzielonej bonifikaty od ceny lokalu równa jest sumie stawek procentowych ustalonych dla danego kryterium.

Lp.	Kryteria ustalenia wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny lokalu		Wysokość stawki procentowej bonifikaty od ceny lokalu
1.	2.	3.	4.
1.	Wydatki na remont i modernizację lokalu mieszkalnego poniesione przed podjęciem przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu lokalu do zbycia (<i>kwota brutto udokumentowana przez najemcę fakturami VAT, a w uzasadnionych przypadkach również kwota udokumentowana innymi wiarygodnymi dokumentami</i>).	<p style="text-align: center;">od 100 zł do 2 000,00zł od 2 000,01 zł do 5 000,00 zł od 5 000,01 zł</p>	<p style="text-align: center;">5% 10% 15%</p>
2.	Niezbędne koszty związane z remontem budynku (<i>kwota netto określona przez osobę posiadającą uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w odpowiedniej specjalności</i>).	<p style="text-align: center;">od 10 000,00 zł do 30 000,00 zł od 30 000,01 zł do 50 000,00 zł od 50 000,01 zł</p>	<p style="text-align: center;">10% 15% 20%</p>
3.	Wysokość uzyskanych przez najemcę oraz rodzinę tego najemcy dochodów podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, uzyskanych w roku podatkowym poprzedzającym podjęcie przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu lokalu do zbycia. (<i>Dochody najemcy i rodziny tego najemcy są sumowane, a następnie dzielone przez liczbę osób zamieszkujących z najemcą. W ten sposób uzyskany średni roczny dochód na jedną osobę porównywany jest z minimalnym wynagrodzeniem za pracę osiągniętym za rok, przy czym bierze się pod uwagę minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w roku, za który ustalane są dochody.</i>)	<p style="text-align: center;">do min. W* od min. W*+ 0,01zł do 2 x min. W* od 2 x min. W*+ 0,01zł do 3 x min. W* od 3 x min. W*+ 0,01zł do 4 x min. W* od 4 x min. W*+ 0,01zł</p> <p>min. W*= minimalne wynagrodzenie za pracę</p>	<p style="text-align: center;">30% 25% 20% 15% 0%</p>
4.	Jednoczesne zbycie wszystkich lokali mieszkalnych w budynku.	_____	30%

*Pod pojęciem rodziny należy rozumieć rodzinę określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej.

**Warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych
przy bezprzetargowej sprzedaży budynków mieszkalnych
(wraz z budynkami towarzyszącymi, w szczególności: komórka, garaż)
na rzecz najemców korzystających z pierwszeństwa w ich nabyciu**

Warunki udzielania bonifikat od ceny są następujące:

- 1) zapłata ceny nastąpi jednorazowo nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) maksymalna wysokość bonifikaty od ceny wynosi 65 % ceny;
- 3) dostarczenie przez najemcę dokumentów pozwalających na ustalenie wysokości stawki procentowej bonifikaty od ceny dla kryterium 1 i 3,
- 4) niezaleganie z czynszem w wysokości nie przekraczającej jednomiesięcznego czynszu,
- 5) w przypadku jeżeli w granicach nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym znajdują się również budynki inne niż mieszkalne, a w szczególności pełniące funkcję: komórki, garażu, wniosek o przyznanie pierwszeństwa w nabyciu winien obejmować wszystkie budynki znajdujące się w granicach nieruchomości,
- 6) w razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w pkt 5, bonifikata przysługuje od ceny budynku mieszkalnego i gruntu w części proporcjonalnej do powierzchni użytkowej tego budynku mieszkalnego;
- 7) złożenie przez najemcę oświadczenia o:
 - a) nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe;
 - b) nieskorzystaniu z bonifikaty przy nabywaniu lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zbywanej przez Skarb Państwa, Województwo Śląskie lub inną jednostkę samorządu terytorialnego na cele mieszkaniowe.

Wysokość stawki procentowej ustala się biorąc pod uwagę następujące kryteria:

- 1) wydatki na remont i modernizację budynku mieszkalnego poniesione przed podjęciem przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu budynku do zbycia,
- 2) niezbędne koszty związane z remontem budynku mieszkalnego,
- 3) wysokość uzyskanych przez najemcę oraz rodzinę tego najemcy dochodów podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, uzyskanych w roku podatkowym poprzedzającym podjęcie przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu budynku do zbycia.

Wysokość udzielanej bonifikaty od ceny równa jest sumie stawek procentowych ustalonych dla danego kryterium.

Lp.	Kryteria ustalenia wysokości stawki procentowej bonifikaty	Wysokość stawki procentowej bonifikaty	
1.	2.	3.	4.
1.	Wydatki na remont i modernizację budynku mieszkalnego poniesione przed podjęciem przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu budynku do zbycia (<i>kwota brutto udokumentowana przez najemcę fakturami VAT, a w uzasadnionych przypadkach również kwota udokumentowana innymi wiarygodnymi dokumentami</i>).	od 100 zł do 2 000,00zł od 2 000,01 zł do 5 000,00 zł od 5 000,01 zł	5% 10% 15%

2.	Niezbędne koszty związane z remontem budynku mieszkalnego (<i>kwota netto określona przez osobę posiadającą uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w odpowiedniej specjalności</i>).	<p>od 10 000,00 zł do 30 000,00 zł 10%</p> <p>od 30 000,01 zł do 50 000,00 zł 15%</p> <p>od 50 000,01 zł 20%</p>	
3.	Wysokość uzyskanych przez najemcę oraz rodzinę tego najemcy dochodów podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, uzyskanych w roku podatkowym poprzedzającym podjęcie przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu budynku do zbycia. (<i>Dochody najemcy i rodziny# tego najemcy są sumowane, a następnie dzielone przez liczbę osób zamieszkujących z najemcą. W ten sposób uzyskany średni roczny dochód na jedną osobę porównywany jest z minimalnym wynagrodzeniem za pracę osiągniętym za rok, przy czym bierze się pod uwagę minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące w roku, za który ustalane są dochody.</i>)	<p>do min. W* 30%</p> <p>od min. W*+ 0,01zł do 2 x min. W* 25%</p> <p>od 2 x min. W*+ 0,01zł do 3 x min. W* 20%</p> <p>od 3 x min. W*+ 0,01zł do 4 x min. W* 15%</p> <p>od 4 x min. W*+ 0,01zł 0%</p> <p>min. W*= minimalne wynagrodzenie za pracę</p>	

1 Pod pojęciem rodziny należy rozumieć rodzinę określoną w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej.