

**ZASADY GOSPODAROWANIA MIENIEM WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO  
W ZAKRESIE NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI  
STANOWIĄCYCH MIENIE WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO ORAZ ICH  
WYDZIERŻAWIENIA I WYNAJMOWANIA NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 3 LATA**

**DZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Ilekcroć w niniejszych zasadach będzie mowa o:

- a) Województwie - należy przez to rozumieć Województwo Śląskie,
- b) organach Samorządu Województwa - należy przez to rozumieć Sejmik Województwa Śląskiego i Zarząd Województwa Śląskiego,
- c) Sejmiku - należy przez to rozumieć Sejmik Województwa Śląskiego,
- d) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Województwa Śląskiego,
- e) gospodarowaniu nieruchomościami - należy przez to rozumieć nabywanie, zamianę, zbywanie, oddawanie w użytkowanie wieczyste, dzierżawę lub najem, użyczenie, oddawanie w trwałą zarząd, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie nieruchomości lub ich części jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek oraz wyposażanie tworzonych samorządowych osób prawnych i wojewódzkich jednostek organizacyjnych,
- f) zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć wojewódzki zasób nieruchomości określony w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 z późn. zm.),
- g) osobie bliskiej - należy przez to rozumieć osobę bliską określoną w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 z późn. zm.),
- h) rodzinie - należy przez to rozumieć rodzinę określoną w art. 2a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U. 1998 r., Nr 64, poz. 414 z późn. zm.),
- i) mieniu - należy przez to rozumieć własność i inne prawa majątkowe nabyte przez Województwo Śląskie oraz inne wojewódzkie osoby prawne.

**§ 2**

1. Organy Samorządu Województwa gospodarują nieruchomościami kierując się społeczno-gospodarczym przeznaczeniem składników mienia, zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia realizacji zadań publicznych i interesów samorządowej wspólnoty województwa.
2. Wojewódzkie samorządowe osoby prawne, w granicach wynikających z odpowiednich ustaw,

samodzielnie gospodarują przekazanym mieniem.

3. Zasady zbywania, wynajmowania oraz wydzierżawiania majątku trwałego samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej określa Zarząd.

### § 3

Jeżeli obowiązujące przepisy bądź postanowienia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej wojewódzkim zasobem nieruchomości gospodaruje Zarząd, który dokonuje wyboru formy prawnej zbycia nieruchomości osobom prawnym i fizycznym, a także jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, oraz zawiera umowy cywilno-prawne.

### § 4

Nieruchomości będące własnością Województwa mogą być przedmiotem sprzedaży, darowizny, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub w dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych wojewódzkich jednostek organizacyjnych oraz wojewódzkich osób prawnych.

## **DZIAŁ II ZASADY NABYWANIA, ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO**

### **Rozdział 1**

#### **Nabywanie nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego**

### § 5

1. Nieruchomości nabywane są w szczególności ze względu na: potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych, postanowienia przepisów szczególnych.
2. Zgody Sejmiku wymaga:
  - a) odpłatne nabycie nieruchomości, której cena transakcyjna przekracza równowartość 250 000 EURO,
  - b) nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, którego cena transakcyjna przekracza równowartość 250 000 EURO,
  - c) nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nabyciem nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, jeżeli łączna cena transakcyjna przekracza równowartość 250 000 EURO,
  - d) nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką.

### **Rozdział 2**

#### **Zamiana nieruchomości**

### § 6

1. Zamiany nieruchomości dokonuje się w przypadkach uzasadnionych interesami Województwa.

2. Zamiany dokonuje się w szczególności ze względu na: potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych, względy racjonalnej gospodarki nieruchomościami, postanowienia przepisów szczególnych.
3. Zarząd dokonując zamiany nieruchomości bierze pod uwagę wartość zamienianych nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Warunki zamiany nieruchomości uzgadnia się w drodze rokowań.
5. Rozliczenie należności stron z tytułu zamiany nieruchomości może obejmować oprócz wartości nieruchomości inne wzajemne zobowiązania stron.
6. Zamiana nieruchomości o wartości przekraczającej 250 000 EURO wymaga zgody Sejmiku.

### **Rozdział 3**

#### **Zbywanie nieruchomości i oddawanie w użytkowanie wieczyste**

##### **§ 7**

1. Zbycie lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości o wartości przekraczającej 250 000 EURO wymaga zgody Sejmiku.
2. Wartość nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi.

##### **§ 8**

1. W przypadku sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje dotychczasowym najemcom, z którymi najem został zawarty na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. W przypadku sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali, o których mowa w ust. 1, bonifikaty do wysokości 75% udziela Zarząd, a powyżej 75% - Zarząd po uzyskaniu zgody Sejmiku. Wysokość udzielonej bonifikaty nie może przekroczyć 95% ceny lokalu mieszkalnego.
3. Zarząd ustala szczegółowe kryteria wysokości bonifikat od ceny nieruchomości lokalowej w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców, biorąc pod uwagę:
  - a) koszt prac remontowych przeprowadzonych przez najemcę w okresie 3 lat poprzedzających podjęcie przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu lokali do zbycia,
  - b) niezbędne koszty związane z remontem budynku,
  - c) wysokość uzyskanych przez najemcę oraz rodzinę najemcy, dochodów podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, uzyskanych w roku podatkowym poprzedzającym podjęcie przez Zarząd uchwały o przeznaczeniu lokali do zbycia,
  - d) jednoczesną sprzedaż wszystkich mieszkań w budynku.

##### **§ 9**

1. Bonifikaty, o których mowa w §8 mogą być udzielone pod warunkiem zapłaty ceny sprzedaży jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży.
2. Zarząd zobowiązany jest żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie - po dokonaniu waloryzacji tej kwoty, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 5 lat zbył lokal mieszkalny lub wykorzystał go na inne cele. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.
3. Wzmiankę o zastrzeżeniu zwrotu Zarząd zamieszcza w umowie sprzedaży.

##### **§ 10**

1. Pierwsza opłata za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wynosi:
  - a) 15% ceny nieruchomości ustalonej drodze w przetargu lub w trybie bezprzetargowym za nieruchomości przeznaczone: na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową i sportowo-turystyczną, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych,
  - b) 25% ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu lub w trybie bezprzetargowym w pozostałych przypadkach.
2. Opłaty związane z oddaniem w użytkowanie wieczyste ustala się w oparciu o wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

## **§ 11**

1. Po uzyskaniu zgody Sejmiku, Zarząd może udzielić bonifikaty od opłaty pierwszej i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości:
  - a) 30% osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną na cele nie związane z działalnością zarobkową,
  - b) 30% Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego,
  - c) 30% kościołom i związkom wyznaniowym, które mają uregulowane stosunki z Państwem, na cele sakralne,
  - d) 25% na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, a także pod budownictwo mieszkaniowe.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody Sejmiku Zarząd może udzielić bonifikaty od opłaty pierwszej i opłat rocznych w innej wysokości.

## **Rozdział 4 Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd**

### **§ 12**

1. Nieruchomości stanowiące własność Województwa mogą być oddawane wojewódzkim samorządowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, których celem statutowym jest działalność związana z realizacją zadań o charakterze wojewódzkim, określonych ustawami, a w szczególności ustawą z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa - wyłącznie w trwały zarząd.
2. Oddanie w trwały zarząd nieruchomości o wartości powyżej 250 000 EURO wymaga zgody Sejmiku.
3. Warunki korzystania z nieruchomości ustala Zarząd w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

### **§ 13**

1. Opłaty związane z oddaniem w trwały zarząd ustala się w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Do opłat z tytułu trwałego zarządu stosuje się odpowiednio zasady udzielania bonifikat określone w § 11.

## **Rozdział 5**

## **Obciążanie nieruchomości**

### **§ 14**

1. Zarząd kierując się zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach, w tym w kodeksie cywilnym oraz w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, może dokonać obciążania nieruchomości stanowiących mienie Województwa, w szczególności polegającego na:

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

2. Oddanie w użytkowanie nieruchomości o wartości powyżej 250 000 EURO, z wyjątkiem przypadków, w których konieczność oddania nieruchomości w użytkowanie wynika z przepisów ustawy, wymaga zgody Sejmiku.

3. W celu zabezpieczenia wiarygodności, nieruchomości stanowiące własność Województwa mogą zostać obciążone hipoteką o wartości powyżej 250 000 EURO jedynie za zgodą Sejmiku.

## **D Z I A Ł III ZASADY WYDZIERŻAWIANIA I WYNAJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO**

### **Rozdział 1**

#### **Zasady zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości**

### **§ 15**

1. Wynajęcie nieruchomości następuje w drodze przetargowej z wyjątkiem przypadków określonych w § 16.

2. Warunki wynajmowania nieruchomości w drodze przetargu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Warunki wynajmowania nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z najemcą.

3. Protokół z przeprowadzonego przetargu lub protokół z rokowań przy wynajmowaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy.

4. Przetarg na wynajem nieruchomości przeprowadza się według zasad określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 13.01.1998 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. Nr 9, poz. 30 z późn. zm.).

### **§ 16**

Wynajmujący może odstąpić od przetargowej formy wynajęcia nieruchomości w przypadku gdy:

- a) wynajęcie nieruchomości następuje na rzecz wojewódzkiej osoby prawnej, jednostki organizacyjnej lub spółki prawa handlowego z udziałem Województwa,
- b) najemca będzie prowadzić działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, nie związaną z działalnością zarobkową,
- c) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym lub do przetargu nie przystąpił

żaden oferent.

## § 17

1. Czynnosc z tytułu najmu ustala się na poziomie stawek dla nieruchomości o podobnym rodzaju użytkowania, lokalizacji i stanie technicznym przyjętych w gminie na obszarze, której wynajmowana nieruchomość jest położona.
2. W przypadku ustalania stawki czynszu najmu w drodze przetargu - stawka określona w ust.1 jest stawką wywoławczą.
3. W przypadkach określonych w § 16 oraz w sytuacji, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym albo nie doszedł do skutku z powodu braku oferentów, wynajmujący może obniżyć stawkę czynszu najmu, jednak nie więcej niż o 50% stawki określonej w ust. 1.

## § 18

Do umów dzierżawy stosuje się odpowiednio zasady określone w § 15 - 17.

## **Rozdział 2** **Zasady wynajmowania lokali użytkowych**

## § 19

1. Najem lokali następuje w drodze przetargowej z wyjątkiem przypadków określonych w § 20.
2. Warunki najmu lokali w drodze przetargowej obwieszcza się w ogłoszeniu o wynajmie lokalu. Warunki wynajmu lokalu w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzonych z najemcą.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu lub protokół z rokowań przy wynajmie w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę zawarcia umowy.
4. Przetarg na wynajem przeprowadza się według zasad określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 13.01.1998 roku w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (Dz. U. Nr 9, poz. 30 z późn. zm.).

## § 20

Wynajmujący może odstąpić od przetargowej formy najmu lokalu użytkowego w przypadku, gdy:

- a) najem lokalu następuje na rzecz wojewódzkiej osoby prawnej, jednostki organizacyjnej lub spółki prawa handlowego z udziałem Województwa,
- b) najemca będzie prowadzić działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo-turystyczną, nie związaną z działalnością zarobkową.

## § 21

1. Wysokość czynszu powinna uwzględniać stan techniczny, położenie budynku, powierzchnię i wyposażenie lokalu oraz wszystkie inne czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową odpowiednio do wysokości stawek czynszu ustalonych w gminie, na obszarze której

przedmiot umowy najmu jest położony.

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

## § 22

1. W przypadku określonym w § 20 oraz gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, lub nie doszedł do skutku z powodu braku ofert, wynajmujący może obniżyć stawkę czynszu, jednakże nie więcej niż o 50 % stawki określonej w § 21 ust.1.

2. Jeżeli drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym lub nie doszedł do skutku z braku ofert wynajmujący nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a przedmiot najmu może być oddany w najem za cenę ustaloną w drodze rokowań.

## § 23

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu.

2. W umowie najmu winno być określone przeznaczenie wynajmowanego lokalu użytkowego.

## § 24

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody wynajmującego wprowadzać zmiany w lokalu, oraz dokonywać jego ulepszenia. Dodatkowa umowa winna określać sposób rozliczeń z tego tytułu.

2. Najemca nie może bez pisemnej zgody wynajmującego oddać całości lub części lokalu w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania osobom trzecim.

## § 25

Szczegółowe zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób województwa, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a należących do zasobu nieruchomości, zostaną określone odrębną uchwałą Sejmiku.