

**Uchwała Nr**  
**Sejmiku Województwa Opolskiego**  
**z dnia** **2008 r.**

***w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od cen lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców***

Na podstawie art. 18 pkt. 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 z późn. zm.) oraz art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 3a 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 uchwała co następuje:

**§ 1**

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikat – w wysokości 90% – od cen lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) **nr 1** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,
- 2) **nr 2** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,
- 3) **nr 2a** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,
- 4) **nr 3** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,
- 5) **nr 3a** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,
- 6) **nr 4** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,
- 7) **nr 5** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,
- 8) **nr 6** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,
- 9) **nr 7** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obrębu Korfantów,

- 10) **nr 8** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obręb Korfantów,
- 11) **nr 9** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obręb Korfantów,
- 12) **nr 10** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obręb Korfantów,
- 13) **nr 11** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obręb Korfantów,
- 14) **nr 12a** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obręb Korfantów,
- 15) **nr 12b** w budynku przy ul. Wyzwolenia 5-7-9 w Korfantowie, położonym na działce nr 483/9 o powierzchni 0,0814 ha, z karty mapy 5, obręb Korfantów,
- 16) **nr 6** w budynku przy ul. Zamkowej 4 w Mosznej, położonym na działce nr 30/6 o powierzchni 0,5523 ha, z karty mapy 1, obręb Moszna,
- 17) **nr 1** w budynku przy ul. Zamkowej 4a w Mosznej, położonym na działce nr 30/6 o powierzchni 0,5523 ha, z karty mapy 1, obręb Moszna,
- 18) **nr 4** w budynku przy ul. Zamkowej 4a w Mosznej, położonym na działce nr 30/6 o powierzchni 0,5523 ha, z karty mapy 1, obręb Moszna,
- 19) **nr 2** w budynku przy ul. Zamkowej 6a w Mosznej, położonym na działce nr 30/6 o powierzchni 0,5523 ha, z karty mapy 1, obręb Moszna,
- 20) **nr 5** w budynku przy ul. Zamkowej 6a w Mosznej, położonym na działce nr 30/6 o powierzchni 0,5523 ha, z karty mapy 1, obręb Moszna,
- 21) **nr 5** w budynku przy ul. Dzierżona 3 w Opolu, położonym na działce nr 28 o powierzchni 0,0438 ha, z karty mapy 42, obręb Opole,
- 22) **nr 3** w budynku przy ul. Szpitalnej 11c w Kup, położonym na działce nr 1076/107 o powierzchni 0,1908 ha, z karty mapy 2, obręb Kup.

## **§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Opolskiego.

## **§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Projekt niniejszej uchwały kierowany jest pod obrady Sejmiku Województwa Opolskiego w związku z wykreśleniem treści § 12 - dotyczącego udzielania bonifikat - z 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. Zmiana powyższa przyjęta została na sesji w dniu 1 lipca 2008 r. i przeprowadzona była w celu dostosowania treści powyższej uchwały do najnowszej linii orzecznictwa sądów administracyjnych. Naczelny Sąd Administracyjny dokonał wykładni art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – który jest podstawą do udzielania bonifikat od cen nieruchomości przez właściwe organy samorządów terytorialnych – uznając, że przepis ten nie daje prawa do wydawania aktów o charakterze generalnym, odnoszących się do ogólnie określonego kręgu podmiotów, niesprecyzowanych nieruchomości, przed ustaleniem ich ceny w sposób określony w ustawie. Nie tylko udzielenie bonifikaty, ale także zgoda na udzielenie bonifikaty, musi mieć charakter indywidualny. Zdaniem NSA art. 68 zawiera kompletną regulację w zakresie udzielania bonifikat, a zatem nie daje żadnemu organowi podstaw do uszczegóławiania zapisów ustawy, a tym samym podejmowania aktów skierowanych do ogółu mieszkańców danej jednostki administracyjnej. Zgoda na udzielenie bonifikaty nie może być prawem miejscowym o charakterze generalnym, co oznacza, że nie może być wyrażana w ramach ogólnych uchwał o „Zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości...” podejmowanych przez rady gmin i sejmiki wojewódzkie.

Obecnie, stosując się do przedstawionej wykładni, Zarząd Województwa Opolskiego chcąc udzielić jakimkolwiek podmiotom bonifikat od cen zbywanych nieruchomości, będzie musiał każdorazowo uzyskać zgodę Sejmiku Województwa Opolskiego.

W związku z powyższym Zarząd Województwa przygotował projekt uchwały o udzieleniu bonifikat najemcom lokali mieszkalnych, w której ustala bonifikaty na poziomie 90 % cen nieruchomości. Podstawą prawną udzielenia bonifikat jest art. 68 ust. 1 pkt 7) ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego to przepisowi właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Ceny przedmiotowych lokali mieszkalnych ustalone zostały zgodnie z przytoczonym wyżej wymogiem zawartym w art. 68 ust. 1, czyli w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości określona operatem szacunkowym.

Stanowisko potwierdzające potrzebę zintensyfikowania sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez udzielanie bonifikat na poziomie 90 % ceny nieruchomości, Sejmik Województwa Opolskiego zajął już w dniu 29 kwietnia br., podejmując uchwałę Nr XVIII/214/2008 w sprawie zmiany powoływanych wyżej „Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości...”. Przeszkodą do opublikowania uchwały i rozpoczęcia zbywania lokali na rzecz najemców była, opisana powyżej, potrzeba dostosowania postanowień prawa miejscowego do orzecznictwa sądów administracyjnych, a w konsekwencji zmiana i konieczność publikacji treści „Zasad nabywania...” z dnia 1 lipca br., co nastąpiło 12 sierpnia br. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 59, poz. 1770). Dzisiaj, już nic nie stoi na przeszkodzie, aby zwiększyć liczbę sprzedawanych mieszkań. Gospodarka lokalami nie należy zasadniczo do zadań województwa, a rozproszenie w terenie nielicznych budynków mieszkalnych sprawia trudności w zarządzaniu i generuje koszty. Wzrost cen lokali mieszkalnych oraz przekrój socjalny najemców tych lokali, stwarza barierę popytu, przy której dalsza sprzedaż staje się niemożliwa. Podniesienie wysokości udzielanych bonifikat do poziomu 90 %, może stworzyć szansę na podjęcie przez najemców decyzji o wykupie lokali na własność. Umowy sprzedaży lokali - zgodnie z art. 68 ust. 2 - zawierać będą zastrzeżenia zwrotu udzielonej bonifikaty, jeśli dany lokal w okresie 5 lat od daty jego

nabycia zostanie zbyty lub przeznaczony na cele inne niż mieszkalne. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej, chyba, że osoba ta zbędzie lub wykorzysta nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Powyższe zastrzeżenie dotyczące zwrotu bonifikaty nie będzie miało także zastosowania w przypadku zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe lub sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

W świetle powyższego podjęcie uchwały uważa się za uzasadnione.

Przygotował - 22.08.2008 - Tomasz Hetmańczyk  
Departament Geodezji, Kartografii  
i Gospodarki Nieruchomościami tel. 44 12 765 wew. 29