

Uchwała Nr. 1066/2018
Zarządu Powiatu w Kętrzynie
z dnia 8 sierpnia 2018 r.

w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za najem lub dzierżawę gruntów lub budynków lub lokali przekazanych przez Powiat Kętrzyński w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym oraz innych istotnych warunków wstępnych niezbędnych do zadysponowania przez trwałego zarządcę nieruchomości wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości.

Na podstawie art.25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r., poz.121 z póź. zm.) i §2 uchwały Nr XX/139/08 Rady Powiatu w Kętrzynie z dnia 29 maja 2008r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Powiatu Kętrzyńskiego (Dz.Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 95, poz.1699 z późn.zm.), Zarząd Powiatu uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwała określa minimalne stawki czynszu za wynajem lub dzierżawę gruntów lub budynków lub lokali przekazanych przez Powiat Kętrzyński w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym oraz innych istotnych warunków wstępnych niezbędnych do zadysponowania przez trwałego zarządcę nieruchomości wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości.

§ 2.

Dyrektor powiatowej jednostki organizacyjnej reprezentującej trwałego zarządcę nieruchomości należącej do powiatowego zasobu nieruchomości w przypadku zamiaru oddania tej nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, zawiadamia Zarząd Powiatu w Kętrzynie, jeżeli umowa ma być zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo występuje o zgodę do Zarządu Powiatu w Kętrzynie, jeżeli umowa ma być zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata. Zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

§ 3.

1. Upoważnia się dyrektorów jako reprezentujących trwałych zarządców do:
 - 1) sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, dzierżawę lub użyczenie, na okres 21 dni w siedzibie trwałego zarządcy, Starostwa Powiatowego w Kętrzynie, a także na stronach internetowych trwałego zarządcy i Starostwa Powiatowego w Kętrzynie,
 - 2) zamieszczenia informacji o wywieszeniu wykazu do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust.1 nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy.
3. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
4. W wykazie, o którym mowa w ust. 1 określa się odpowiednio:
 - 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
 - 2) powierzchnię nieruchomości,
 - 3) opis nieruchomości,
 - 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania,

- 5) termin zagospodarowania nieruchomości,
 - 8) wysokość czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy,
 - 9) terminy wnoszenia czynszu za najem lub dzierżawę oraz opłat związanych z eksploatacją przedmiotu: najmu, dzierżawy lub użyczenia,
 - 10) zasady aktualizacji czynszu i opłat eksploatacyjnych,
 - 11) informacje o przeznaczeniu do oddania w najem, dzierżawę lub użyczenie.
5. Wzór wykazu o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Dzierżawy, najmu albo użyczenia gruntów lub budynków lub lokali albo ich części przekazanych przez Powiat Kętrzyński w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym dokonuje się na podstawie pisemnej umowy, z zastrzeżeniem postanowień ust.2 i 3, która powinna zawierać:

- 1) dokładne określenie najemcy, dzierżawcy albo biorącego w użyczenie osoby prawnej wraz z nr wpisu we właściwym rejestrze oraz nr REGON, osoby fizycznej wraz z nr PESEL, jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej wraz z nr REGON), w przypadku osoby prowadzącej działalność gospodarczą wraz z podaniem NIP,
 - 2) dokładne określenie przedmiotu umowy adekwatnego do określenia w wykazie, o którym mowa w § 3 niniejszej uchwały,
 - 3) dokładne określenie sposobu użytkowania pomieszczeń,
 - 4) dokładne określenie praw i obowiązków stron, dni i godziny korzystania z pomieszczeń, wysokość wynagrodzenia, okres trwania umowy oraz zasady jej rozwiązania,
 - 5) zobowiązanie do informowania i uzyskania zgody dyrektora placówki na zmianę charakteru prowadzonej działalności w dzierżawionych lub wynajmowanych pomieszczeniach pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym,
 - 6) zobowiązanie najemcy, dzierżawcy, biorącego w użyczenie do utrzymania w należytym stanie sanitarnym i technicznym wynajmowanych, wydzierżawianych nieruchomości albo ich części,
 - 7) zakaz, podnajmowania, poddzierżawiania lub oddawania w użyczenie osobom trzecim,
 - 8) zastrzeżenie o bezpłatnym przejęciu przez Powiat Kętrzyński wszelkich nakładów poczynionych na nieruchomości lub jej części w okresie trwania umowy,
 - 9) wskazanie wysokości czynszu i opłat eksploatacyjnych określonej brutto oraz w podziale na netto i VAT za wszystkie rodzaje płatności za najem lub dzierżawę,
 - 10) wskazanie terminu płatności, oraz klauzuli dotyczącej konsekwencji zwłoki z zapłatą,
 - 11) wskazanie możliwości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez trwałego zarządcę w trybie natychmiastowym, w przypadku naruszenia przez wynajmującego lub dzierżawcę któregośkolwiek z warunków określonych w umowie.
2. Umowy określone w ust.1 są zawierane po przeprowadzeniu procedur określonych w paragrafach 2 i 3 oraz procedur przetargowych w wymaganych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i uchwały Nr XX/139/08 Rady Powiatu w Kętrzynie z dnia 29 maja 2008r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Powiatu Kętrzyńskiego przypadkach.
3. Każda umowa wymaga indywidualnego doprecyzowania i uzupełnienia treści w stosunku do ramowego katalogu postanowień zawartego w ust.1.

§ 5.

Ustala się minimalne stawki czynszu najmu, dzierżawy nieruchomości przekazanych przez Powiat Kętrzyński w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorom powiatowych jednostek organizacyjnych Powiatu Kętrzyńskiego na rzecz których został ustanowiony trwały zarząd na nieruchomościach z których korzystają te jednostki.

§ 7.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.09 2018 r. z zastrzeżeniem postanowień ust.2.

2. Postanowienia niniejszej uchwały nie mają zastosowania do umów zawartych przed jej wejściem w życie.

Zarząd Powiatu w Kętrzynie:

1. **Jarosław Pieniak**

Starosta

2. **Łukasz Jakub Wiśniewski**

Wicestarosta

3. **Dagmara Iwaniuk**

Członek



.....
.....
.....

Kętrzyn dnia

Nazwa jednostki wywieszającej wykaz

stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 r., poz. 121 ze zm.) podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczony do dzierżawy/najmu/użyczenia¹

L.p.	Oznaczenie nieruchomości wg katastru i księgi wieczystej				Opis nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania	Termin zagospodarowania nieruchomości	Wysokość czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy	Terminy wnoszenia czynszu za najem lub dzierżawę oraz opłat związanych z eksploatacją przedmiotu: najmu dzierżawy lub użyczenia	Zasady aktualizacji czynszu i opłat eksploatacyjnych	Informacja o przeznaczeniu do oddania w najem, dzierżawę lub użyczenie
	Położenie nieruchomości	nr działki	pow. w ha/m ²	Nr księgi wieczystej							
1.	Obręb										

* Stawka czynszu może ulec zmianie w przypadku zmiany zarządzenia ustalającego wysokość stawek określonych w odrębnych przepisach.

Dodatkowe informacje można uzyskać w nazwa jednostki wywieszającej wykaz, pokój nr lub telefonicznie nr
Wykaz podano do publicznej wiadomości poprzez publikację informacji w prasie lokalnej, umieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie nazwa jednostki wywieszającej

Ogłoszenie wywieszono na tablicy ogłoszeń dnia
Ogłoszenie zdjęto z tablicy ogłoszeń dnia
Sporządził/a:

1. Niewłaściwie skreślić

**Minimalne stawki czynszu najmu, dzierżawy nieruchomości przekazanych przez Powiat
Kętrzyński w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym**

Lp.	Przedmiot wynajmu	Czas najmu/dzierżawy	STAWKA CZYNSZU BRUTTO
1.	Aula szkolna	1 h	50 zł.
2.	Sala dydaktyczna	1 h	40 zł.
3.	Sala dedykowana do zajęć o określonym profilu	1 h	50 zł
4.	Sala gimnastyczna	1 h	80 zł.
5..	Sklepik szkolny	Miesięczna opłata	100 zł
6.	Zespół pomieszczeń przeznaczonych na gabinet medyczny	Miesięczna opłata	130 zł
7.	Pomieszczenie przeznaczone na biuro (opłata miesięczna za 1 m ² wynajmowanej powierzchni)		11 zł
8.	Pomieszczenia piwniczne (opłata miesięczna za 1 m ² wynajmowanej powierzchni)		3,30 zł
9.	Garaż	Miesięczna opłata	120 zł
10.	Powierzchnia reklamowa	Miesięczna opłata reklamy za m ²	20 zł
11.	Budynku		
	- z wyposażeniem (opłata miesięczna za 1 m ² wydzierżawianej powierzchni użytkowej)		13 zł
	- bez wyposażenia (opłata miesięczna za 1 m ² wynajmowanej powierzchni użytkowej)		11 zł
12.	Wynajem lokalu (pomieszczenia) o innym przeznaczeniu lub w innym celu niż określone w pkt. od 1 do 11 tabeli	1 h	30 zł
13.	Grunty (opłata roczna za 1 m ² powierzchni gruntu)		0,09

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za najem lub dzierżawę gruntów lub budynków lub lokali przekazanych przez Powiat Kętrzyński w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym oraz innych istotnych warunków wstępnych niezbędnych do zadysponowania przez trwałego zarządcę nieruchomościami wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości.

Jednostka samorządu terytorialnego po ustanowieniu trwałego zarządu nieruchomością traci kompetencje do bezpośredniego ustalania stawek czynszu z tytułu najmu/dzierżawy na tych nieruchomościach. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (art.43 i następane ustawy u.g.n.) i orzecznictwem sądowym oraz regionalnych izb obrachunkowych, kierownik jednostki organizacyjnej j.s.t. sprawującej trwały zarząd na danej nieruchomości włada nieruchomością tj. m.in. decyduje za zgodą lub zawiadomieniem organu j.s.t. o warunkach wynajmu/wydzierżawienia i zawiera te umowy w imieniu podmiotu publicznoprawnego tj. j.s.t.(uzasadnienie uchwały SN z 23.07.2004 r. – III CZP 35/04; Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 9.01.2012 r. sygn.. akt II SA/GI 730/11; pismo RIO w Opolu z 31.12.2013 r. NA.III-0221-39/2013).

Jednakże biorąc pod uwagę, że w/w wymienione czynsze stanowią w ujęciu ustawy o dochodach j.s.t. dochód z mienia, w tym j.s.t. oraz kompetencje zarządu powiatu wynikające z art.32 ust.2 pkt 3 powiatu tj. gospodarowanie mieniem powiatu i z art.25b u.g.n. tj. gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości, wydaje się uzasadnionym podjęcie przez Zarząd Powiatu uchwały określającej minimalne stawki w/w czynszu, które będą stanowiły stawkę wyjściową do sporządzenia wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu/dzierżawy oraz do późniejszych negocjacji prowadzonych przez trwałego zarządcę.

