

UCHWAŁA nr 280/85/16
Zarządu Powiatu w Goleniowie
z dnia 6 lipca 2016 r.

***w sprawie oddania w najem pomieszczenia nr 11 o pow. 29,00 m², położonego na parterze
w budynku przy Placu Wolności 9 w Nowogardzie***

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku *o samorządzie powiatowym* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 814), w związku z § 11 ust. 2 lit. e i ust. 3 oraz § 1 ust. 3 Uchwały nr XX/163/2000 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 26 października 2000 r. *w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości powiatu goleniowskiego oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony* (zmienionej Uchwałą nr XXIV/195/01 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 29 marca 2001 r., Uchwałą nr XXX/235/01 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 25 października 2001 r., Uchwałą nr XXXVII/298/02 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 26 kwietnia 2002 r., Uchwałą nr VIII/93/07 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 28 czerwca 2007 r., Uchwałą nr XIV/138/07 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 28 grudnia 2007 r., Uchwałą nr XV/149/08 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 28 lutego 2008 r., Uchwałą nr V/26/11 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 03 marca 2011 r., Uchwałą nr IX/58/11 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 31 sierpnia 2011 r., Uchwałą nr XVI/138/12 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 21 czerwca 2012r., Uchwałą nr XVI/139/12 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 21 czerwca 2012 r., Uchwałą nr XVII/151/12 Rady Powiatu w Goleniowie z dnia 27 września 2012 r.), na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a, w związku z art. 25b i 25 ust. 2, art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz.U z 2015 r. poz. 1774, późn. zm.) oraz w związku z § 1 ust. 1 pkt 5 lit. a, § 1 ust. 2 i § 3 Uchwały Nr 564/110/13 Zarządu Powiatu w Goleniowie z dnia 27 lutego 2013 r. *w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących mienie powiatu*, **Zarząd Powiatu w Goleniowie**

uchwała co następuje:

- § 1. Przeznacza się do oddania w najem pomieszczenie nr 11 o pow. 29,00 m², usytuowane na parterze w budynku administracyjnym w Nowogardzie, położonym na działce numer 146/1, w obrębie 3 miasta Nowogard, przy Placu Wolności 9, z przeznaczeniem na cele związane z działalnością Kuratorium Oświaty w Szczecinie na czas nieoznaczony.
- § 2. Ustala się miesięczną stawkę czynszu za najem ww. pomieszczenia w wysokości 12,90 zł/m² brutto. Stawka czynszu nie obejmuje opłat za media oraz podatku od nieruchomości.
- § 3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest Ogłoszenie Zarządu Powiatu w Goleniowie z dnia 06 lipca 2016 r. obejmujące informację o wykazaniu przedmiotowej nieruchomości do oddania w najem na czas nieoznaczony.
- § 4. Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- § 5. Traci moc uchwała Nr 250/79/16 Zarządu Powiatu z dnia 24 maja 2016 r., w sprawie oddania w najem pomieszczenia nr 11 o pow. 29,00 m², położonego na parterze w budynku przy Placu Wolności 9 w Nowogardzie.
- § 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Zarządu Powiatu

Tomasz Kulinicz

Uzasadnienie

W dniu 16 maja 2016 roku wpłynął wniosek Kuratorium Oświaty w Szczecinie, reprezentowanego przez Panią Magdalenę Zarębską-Kuleszę, o udostępnienie na rzecz Kuratorium, z zasobu nieruchomości Powiatu Goleniowskiego, pomieszczenia biurowego z dostępem do węzła sanitarnego w Nowogardzie. Ustalono, że wnioskodawca zainteresowany jest wynajęciem lokalu przez czas nieoznaczony.

W myśl artykułu 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku *o samorządzie powiatowym* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 814) do zadań Zarządu Powiatu należy gospodarowanie mieniem powiatu.

Przepisy art. 23 ust. 1 pkt 7a, w związku z art. 25b i 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku *o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz.U z 2015 r. poz. 1774, 1777; zm. z 2016 r. poz. 65), stanowią, że decyzja o wynajęciu pomieszczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, należy do Rady Powiatu. Jednakże, Rada Powiatu w Goleniowie - uchwałą Nr XX/163/2000 z dnia 26 października 2000 r. (z późniejszymi zmianami) *w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości powiatu goleniowskiego oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony* - wyraziła zgodę, aby także w tym zakresie decyzje podejmował Zarząd Powiatu (zapis § 11 ust. 3 uchwały).

Co do zasady nieruchomości oddawane są w dzierżawę lub najem w drodze przetargu. Przy czym, Zarząd Powiatu, powołując się na zapis § 11 ust. 2 lit. e ww. uchwały, postanowił odstąpić od przetargowego trybu zawarcia umowy najmu na powyższe pomieszczenie. Podyktowane jest to faktem, że najem nastąpi na rzecz Skarbu Państwa - Kuratorium Oświaty.

W myśl zapisu § 1 ust. 3 powyższej uchwały Rada Powiatu w Goleniowie, scedowała na Zarząd Powiatu kompetencje do ustalania stawek za najem i dzierżawę. Uchwałą o stawkach Zarząd Powiatu podjął dnia 27 lutego 2013 r.,- uchwała Nr 564/110/13 *w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących mienie powiatu*.

Zgodnie z powyższą uchwałą (§ 1 ust. 1 pkt 5 lit. a i ust. 2) miesięczna stawka czynszu za najem pomieszczenia nr 11, znajdującego się na parterze budynku administracyjnego „Cisy” przy Placu Wolności 9 w Nowogardzie położonego, wynosi: 16,14 zł netto/m² plus podatek VAT (a więc 19,85 zł brutto/m²). Czyli całkowity czynsz wyniósłby: 19,85 zł (stawka czynszu) x 29,00 m² (powierzchnia) = 575,65 zł brutto.

Niemniej, myśl § 3 ww. uchwały, **w uzasadnionych przypadkach**, Zarząd może ustalić odmienną stawkę niż wynikającą z powyższej uchwały.

Zarząd Powiatu, z uwagi na charakter działalności Kuratorium Oświaty w Szczecinie, które wykonuje zadania publiczne (w pomieszczeniu znajdować się będzie siedziba Kuratorium, co ułatwi dyrektorom powiatowych placówek oświatowych kontakt z organem nadzoru w sprawach oświatowych), Uchwałą nr 250/79/16 z dnia 24 maja 2016 r., zdecydował o zastosowaniu 25 % ulgi w stawce czynszu. Po zastosowaniu tej ulgi stawka wyniósłby: 12,10 zł netto/m² plus podatek VAT , a więc 14,89 zł brutto/m². **Czyli czynsz wyniósłby – 14,89 zł brutto/m², (stawka czynszu) x 29,00 m² (powierzchnia) = 431,81 zł brutto.**

Skutkiem finansowym byłoby uzyskanie do budżetu powiatu dochodu w wysokości 431,81 zł brutto miesięcznie.

W dniu 03 czerwca 2016 roku, pismem KO.IV.2503.5.2016.MŚ Kuratorium Oświaty zwróciło się z prośbą o zastosowanie większej ulgi w stawce czynszu, niż zaproponowaną w Uchwale nr 250/79/16 z dnia 24 maja 2016 r., która ustalona została na poziomie 25%. Prośba o zastosowaniu większej ulgi została uargumentowana przez Kuratorium faktem, iż aby uruchomić oddział zamiejscowy Kuratorium w przedmiocie najmu, niezbędne jest poczynienie licznych nakładów finansowych, które obejmują m.in. dostosowanie pomieszczenia, zgodnie z przepisami bhp. i p.poż. oraz przygotowanie infrastruktury teleinformatycznej, w celu podłączenie Internetu i telefonii stacjonarnej.

Z uwagi na powyższe okoliczności oraz na fakt, iż pomieszczenie jest nieużytkowane i nie ma osób zainteresowanych najmem, Zarząd Powiatu uznał za zasadne przychylenie się do powyższego wniosku. Korzystając z zapisów § 3 Uchwały Nr 564/110/13 z dnia 27 lutego 2013 r., - w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących mienie powiatu, Zarząd ustalił odmienną stawkę niż wynikającą z powyższej uchwały.

Zarząd Powiatu zdecydował o zastosowaniu 35 % ulgi w stawce czynszu. Po zastosowaniu tej ulgi stawka wynosi: 10,49 zł netto/m² plus podatek VAT, a więc 12,90 zł brutto/m². **Czyli czynsz wyniósłby – 12,90 zł brutto/m², (stawka czynszu) x 29,00 m² (powierzchnia) = 374,10 zł brutto.**

Skutkiem finansowym zawarcia umowy najmu z Kuratorium na powyższych zasadach byłoby uzyskanie do budżetu powiatu dochodu w wysokości 374,10 zł brutto miesięcznie.

Fakt przeznaczenia do oddania w najem nieruchomości publicznej należy - w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U z 2015 r. poz. 1774, 1777; zm. z 2016 r. poz. 65) - podać do publicznej wiadomości, na okres 21 dni. Stąd integralną częścią niniejszej uchwały jest ogłoszenie Zarządu Powiatu o przeznaczeniu przedmiotowej nieruchomości do oddania w najem na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na cele działalności Kuratorium Oświaty.

Dodatkowo w związku z wątpliwościami Zarządu odnośnie skutków prawnych wynajęcia lokalu Kuratorium, tj. wątpliwości czy wynajęcie tej jednostce nie będzie skutkowało przyszłym nieodpłatnym nabyciem prawa własności lokalu przez Skarb Państwa, wskazuje się, że nie ma obecnie żadnych przepisów, które dałyby taką możliwość.