

OPINIA
Uchwala - uwaga
dan formalno-prawnym nie budzi
zastrzeżeń.
Słupsk, dnia 29. 11. 2015
Podolski
Radca Prawny

UCHWAŁA Nr *158*/2015
ZARZĄDU POWIATU SŁUPSKIEGO
z dnia *26 listopada* 2015 roku

**w sprawie ustalenia procedury i zasad płatności za wydzierżawienie
i wynajmowanie nieruchomości będących własnością Powiatu Słupskiego oraz
określenia wysokości stawek czynszu z tego tytułu**

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1445 ze zm.), art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.), oraz na podstawie § 14 uchwały Nr X/83/2015 Rady Powiatu Słupskiego z dnia 25 sierpnia 2015r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015r., poz. 3091)

**Zarząd Powiatu Słupskiego
uchwala, co następuje**

§ 1

1. Wynajęciu/wydzierżawieniu podlegać będą nieruchomości lub ich części, dla których został wywieszony do publicznej wiadomości wykaz, o którym mowa w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku wynajęcia/wydzierżawienia nieruchomości należących do Powiatu Słupskiego z inicjatywy osoby fizycznej lub prawnej procedurę rozpoczyna złożenie przez te osoby wniosku w Biurze Obsługi Interesanta Starostwa Powiatowego w Słupsku o wynajęcie/wydzierżawienie nieruchomości lub jej części.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, winien zawierać:
 - 1) określenie nieruchomości lub jej części, która ma być przedmiotem najmu/dzierżawy, poprzez wskazanie jej położenia i numeru;
 - 2) dane wnioskodawcy zawierające: imię, nazwisko, adres, nazwę firmy, numer zarejestrowanej działalności gospodarczej, dane kontaktowe tj. numer telefonu, adres mailowy, itp;
 - 3) Określenie szczegółowego celu wykorzystania nieruchomości lub jej części;
4. Umowy najmu/dzierżawy mogą być zawierane na czas określony lub nieokreślony w zależności od indywidualnego przeznaczenia nieruchomości i celu prowadzonej działalności na nieruchomości oraz racjonalnego gospodarowania mieniem powiatu.

[Signature]

5. Umowy najmu/dzierżawy sporządza wydział merytoryczny, do kompetencji którego, zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym, należy administrowanie, zarządzanie lub gospodarowanie zasobem powiatowym.
6. Umowy najmu/dzierżawy winny zawierać niezbędne zapisy zgodnie z kodeksem cywilnym oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami, w szczególności dotyczące:
 - 1) możliwości waloryzacji czynszu w drodze oświadczenia Zarządu Powiatu;
 - 2) możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach, gdy nieruchomość wykorzystywana jest przez drugą stronę w sposób niezgodny z przeznaczeniem określonym w umowie lub gdy druga strona przeznaczyła nieruchomość lub jej część do korzystania osobom trzecim bez zgody Zarządu;
 - 3) możliwości wypowiedzenia umowy najmu/dzierżawy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia jeśli wynajmowana/wydzierżawiana nieruchomość lub jej część stanie się niezbędna do realizacji ustawowych zadań powiatu;
 - 4) zobowiązania najemcy/dzierżawcy do pokrywania, proporcjonalnie do wynajmowanej /wydzierżawianej powierzchni, kosztów utrzymania, w tym w szczególności z tytułu: ogrzewania budynku, zużycia wody, wywozu odpadów komunalnych, zużycia energii elektrycznej, dozoru budynku, sprzątnięcia części wspólnych (w tym odśnieżanie w okresie zimowym) i innych, które będą występować na nieruchomości, na podstawie rachunków wystawianych przez właściciela nieruchomości;
 - 5) rozliczenia między Powiatem a najemcą/dzierżawcą ewentualnych nakładów na remonty poniesione przez najemcę/dzierżawcę podwyższające wartość udostępnianej nieruchomości lub części nieruchomości zgodnie z zasadami kodeksu cywilnego.
 - 6) zabezpieczenia ewentualnego zwrotu nieruchomości o szczególnym znaczeniu dla Powiatu Słupskiego w drodze rygoru egzekucyjnego wynikającego z art. 777 § 1 pkt 4 kpc, jeśli będzie to konieczne ze względu na słuszny interes Powiatu.
7. W przypadku zmiany nazwy osoby prawnej, która jest najemcą/dzierżawcą, aneks do umowy sporządza wydział merytoryczny po wcześniejszym zawiadomieniu o tym fakcie Zarządu Powiatu.
8. Zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu/dzierżawy lub rozwiązanie umowy najmu/dzierżawy za porozumieniem stron, wyraża Zarząd Powiatu.
9. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu/dzierżawy, pracownik wydziału merytorycznego w wyznaczonym termin dokonuje protokolarnego przejęcia nieruchomości.
10. Szyldy oraz reklamy najemców/dzierżawców zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku będą mogły być instalowane po uzyskaniu zgody Zarządu Powiatu Słupskiego oraz z zachowaniem zasad wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów.

11. Wynajęcie/wydzierżawienie nieruchomości lub ich części z inicjatywy Zarządu Powiatu Słupskiego następować będzie zgodnie z procedurami i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i kodeksie cywilnym.

§ 2

1. Ustala się minimalne stawki czynszów najmu/dzierżawy lokali użytkowych nieruchomości stanowiących własność Powiatu Słupskiego położonych w Słupsku:
 - 1) pomieszczenia na niskim parterze z wejściem od ulicy:
 - a) na działalność handlowo/usługową - od 35 zł/ 1m²
 - b) na działalność bankową - od 60 zł/m²
 - c) pomieszczenia magazynowe na zapleczu - od 6 zł/m²;
 - 2) parter - pod różną działalność biurowo/usługową - od 25 zł/m²;
 - 3) I piętro – pod różną działalność biurowo/usługową - od 20 zł/m²;
 - 4) II piętro – pod różną działalność biurowo/usługową - od 10 zł/m²;
 - 5) Poddasze – pod różną działalność biurowo/usługową - od 6 zł/m².
2. Dla nieruchomości lub ich części położonych na terenie powiatu słupskiego minimalne stawki czynszów najmu lub dzierżawy mogą być przyjmowane:
 - 1) na poziomie czynszów najmu lub dzierżawy określonych na terenie danej gminy (wg położenia nieruchomości) w uchwałach rad miejskich lub gminnych bądź w zarządzeniach wójtów lub burmistrzów w sprawie określenia minimalnych stawek czynszów najmu/dzierżawy;
 - 2) na poziomie ustalonym w formie opinii rzeczoznawcy majątkowego o wysokości wartości rynkowej stawek czynszów najmu/dzierżawy;
 - 3) na poziomie ustalonym przez merytorycznych pracowników starostwa. Ustalenia poziomu czynszów dokonywane będzie na podstawie badań rynków lokalnych o zasięgu gminnym lub powiatowym, poprzez przeprowadzenie analiz mających na celu ustalenie wysokości stawek czynszów najmu/dzierżawy osiągniętych na danym rynku lokalnym.
3. Minimalne stawki czynszów, o których mowa w ust. 1 i 2, mają zastosowanie zarówno w trybach bezprzetargowych jak i przetargowych wyłaniających najemcę lub dzierżawcę. W trybie przetargowym stanowić będą wywoławczą stawkę czynszu. W trybie bezprzetargowym stanowić będą stawkę minimalną.
4. W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach Zarząd Powiatu Słupskiego może zastosować inne stawki czynszów najmu lub dzierżawy niż określone w sposób opisany w ust. 1 i 2.
5. Stawki czynszów podlegać będą corocznej waloryzacji z dniem 15 lutego każdego roku kalendarzowego, począwszy od dnia 1 stycznia danego roku, w oparciu o wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły wg wzoru: stawka czynszu za 1m² x współczynnik wzrostu cen ogłaszany przez GUS = stawka czynszu zwaloryzowana. Waloryzacja stawki czynszów następować będzie w oparciu o pisemne zawiadomienie najemcy/dzierżawcy i Wydział Finansowo – Budżetowy

przez wydział merytoryczny o obowiązującej, nowej wysokości czynszu, bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.

§ 3

Do umów użyczenia nieruchomości stanowiących własność Powiatu Słupskiego § 1 ust. 2-5, ust.6 pkt 2- 6 oraz ust. 7-11 stosuje się odpowiednio.

§ 4

1. Zarząd Powiatu w uzasadnionych, indywidualnych przypadkach może podejmować inne postanowienia dotyczące zawieranych umów najmu, dzierżawy lub użyczenia nie wynikających z zapisów niniejszej procedury.
2. Zarząd Powiatu może upoważnić naczelnika wydziału merytorycznego do sprawowania zwykłego zarządu na nieruchomościach będących własnością Powiatu Słupskiego w tym do podpisywania umów najmu, dzierżawy lub użyczenia.

§ 5

Do umów zawartych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się dotychczasowe zasady, a treść dotychczasowych umów nie ulegnie zmianie z powodu określenia niniejszych zasad.

§ 6

Traci moc uchwała Zarządu Powiatu Słupskiego Nr 73/2011 z dnia 09 czerwca 2011 roku w sprawie ustalenia procedury i zasad płatności za wydzierżawienie i wynajmowanie nieruchomości będących własnością Powiatu Słupskiego oraz określenia wysokości stawek czynszu z tego tytułu.





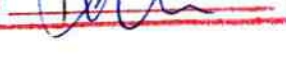
§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Kierownikowi Oddziału Gospodarczego.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

ZARZĄD POWIATU SŁUPSKIEGO

1. Zdzisław Kołodziejcki	
2. Rafał Konon	
3. Grzegorz Grabowski	
4. Jan Leonczuk	
5. Paweł Lisowski	



UZASADNIENIE

do Uchwały Zarządu Powiatu Słupskiego w sprawie ustalenia procedury i zasad płatności za wydzierżawienie i wynajmowanie nieruchomości będących własnością Powiatu Słupskiego oraz określenia wysokości stawek czynszu z tego tytułu

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1445 ze zm.), art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.) zarząd powiatu gospodaruje powiatowym zasobem nieruchomości.

Rada Powiatu Słupskiego uchwałą nr X/83/2015 z dnia 25 sierpnia 2015r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2015r., poz. 3091) zobowiązała Zarząd Powiatu Słupskiego do ustalenia procedury i zasad płatności za wydzierżawienie i wynajmowanie nieruchomości będących własnością Powiatu Słupskiego oraz określenia wysokości stawek czynszu z tego tytułu.

Wypełniając obowiązek nałożonych na Zarząd Powiatu przez Radę Powiatu podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

z up. STAROSTY

Katarzyna Maruszak
NACZELNIK WYDZIAŁU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI