

UCHWAŁA NR 105/2025
ZARZĄDU POWIATU OSTROWIECKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie określenia zasad sporządzania umów najmu, dzierżawy lub użyczenia zawieranych w celu korzystania z pomieszczeń lub powierzchni w powiatowych jednostkach organizacyjnych, których nieruchomości są w trwałym zarządzie lub zarządzie

Na podstawie art. 32 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) w związku z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, poz. 1717 i poz. 1881), Zarząd Powiatu Ostrowieckiego uchwala co następuje:

§ 1. Umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia pomieszczeń lub powierzchni w powiatowych jednostkach organizacyjnych (jednostkach) winny zawierać:

- 1) określenie najemcy, dzierżawcy lub biorącego w użyczenie z podaniem odpowiednio imienia i nazwiska lub nazwy firmy (zgodnie z wpisem do KRS, CEIDG), adresu zamieszkania, nr PESEL (dotyczy osób fizycznych) i nr NIP (dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą i spółek cywilnych) lub adresu siedziby firmy, nr NIP (dotyczy osób prawnych);
- 2) przedmiot najmu, dzierżawy lub użyczenia (np. podanie lokalizacji w budynku, powierzchni lub nr pomieszczenia);
- 3) plan sytuacyjny z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia, który stanowić będzie załącznik do umowy;
- 4) okres (dni i godziny) korzystania z przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia;
- 5) przeznaczenie, cel lub sposób korzystania z przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia;
- 6) wysokość czynszu najmu, dzierżawy lub opłat dodatkowych użyczenia;
- 7) klauzulę waloryzacyjną czynszu dla umów najmu i dzierżawy lub opłat dodatkowych dla umów użyczenia zawieranych na okres powyżej 1 roku o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych;
- 8) zasady i terminy płatności czynszu najmu, dzierżawy lub opłat dodatkowych użyczenia;
- 9) okres (dzień, miesiąc, rok) trwania umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia;
- 10) zasady rozwiązania umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia, w tym rozwiązania umowy bez wypowiedzenia;
- 11) kserokopię polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej od zdarzeń związanych z przedmiotem najmu, dzierżawy lub użyczenia obowiązującej w okresie umowy – w przypadku podmiotów zawierających umowy z wyłączeniem osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej (oryginał polisy winien być okazany dyrektorowi jednostki);
- 12) obowiązki strony (najemcy, dzierżawcy lub biorącego w użyczenie), m.in.:
 - a) zobowiązanie do dbania o udostępnione pomieszczenie lub powierzchnię, braku możliwości dokonywania ich ulepszeń i modernizacji bez każdorazowego, uprzedniego uzyskania pisemnej zgody jednostki;
 - b) oświadczenie, że w każdym przypadku wykonania przez stronę nakładów w pomieszczeniu lub powierzchni, nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów; wszelkie nakłady poczynione na przedmiot najmu, dzierżawy lub użyczenia przechodzą bezpłatnie na rzecz jednostki;
 - c) strona ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za swoją działalność;
 - d) strona jest w pełni odpowiedzialna za odpowiednie zabezpieczenie własnego mienia przed wypadkami losowymi i kradzieżą; w przypadku zaistnienia takich zdarzeń jednostka nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności;

- e) zobowiązanie strony do posiadania przez cały okres trwania umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na przedmiocie najmu, dzierżawy lub użyczenia; jednostka nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, a związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia;
- f) odpowiedzialność strony za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe sprzętu należącego do jednostki oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż., a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń;
- g) strona nie ma prawa podnajmować, dzierżawić lub oddawać w bezpłatne użytkowanie przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia, osobom trzecim;
- h) bez zgody jednostki strona nie może zmienić w całości lub części, sposobu korzystania z przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

§ 2. Warunki udostępniania przez jednostkę pomieszczeń lub powierzchni nieruchomości, będącej w jej trwałym zarządzie lub zarządzie, innej jednostce będą uzgadniane pomiędzy tymi jednostkami.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorom jednostek prowadzonych przez Powiat Ostrowiecki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

Członek Zarządu Powiatu

Łukasz Dybiec

Przewodniczący Zarządu
Powiatu

Agnieszka Rogalińska

Członek Zarządu Powiatu

Piotr Maj

Członek Zarządu Powiatu

Robert Rogala

UZASADNIENIE

Rada Powiatu Ostrowieckiego w drodze uchwały Nr XVI/90/2025 z dnia 20 lutego 2025 r. w sprawie *ustalenia opłat minimalnych za najem, dzierżawę pomieszczeń lub powierzchni w powiatowych jednostkach organizacyjnych, których nieruchomości są w trwałym zarządzie lub zarządzie oraz określenia zasad sporządzania umów zawieranych w celu korzystania z tych pomieszczeń lub powierzchni* określiła:

- w § 5 elementy jakie powinna zawierać umowa najmu, dzierżawy lub użyczenia pomieszczeń lub powierzchni powiatowych jednostek organizacyjnych oraz
- w § 7 formę udostępnienia przez powiatową jednostkę organizacyjną nieruchomości będącej w jej trwałym zarządzie lub zarządzie innej jednostce.

Wojewoda Świętokrzyski na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego z dnia 25 marca 2025 r. znak: PNK.I.4130.57.2025 stwierdził nieważność ww. uchwały w części dotyczącej § 5 i § 7 tej uchwały.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ww. ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107 z późn. zm.): „1. Zarząd powiatu wykonuje uchwały rady powiatu i zadania powiatu określone przepisami prawa. 2. Do zadań zarządu powiatu należy w szczególności: (...) gospodarowanie mieniem powiatu (...)”.

Wobec powyższego, w celu ujednolicenia zasad działania powiatowych jednostek organizacyjnych w zakresie gospodarowania zasobami powierzonego mienia, tj. zawierania umów najmu, dzierżawy lub użyczenia pomieszczeń lub powierzchni w powiatowych jednostkach organizacyjnych, a także uregulowania formy udostępniania nieruchomości lub jej części pomiędzy powiatowymi jednostkami organizacyjnymi, podjęcie przedmiotowej uchwały przez Zarząd Powiatu jest uzasadnione.