

UCHWAŁA NR 281/2024
ZARZĄDU POWIATU OSTROWIECKIEGO

z dnia 26 listopada 2024 r.

w sprawie wyrażenia zgody na oddanie części nieruchomości w najem

Na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 10, art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107), art. 11 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 25b 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) i art. 659 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1237), Zarząd Powiatu Ostrowieckiego uchwala co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na oddanie w najem części nieruchomości gruntowej zabudowanej, będącej własnością Powiatu Ostrowieckiego, położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Hłzecka 37, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków (obręb 36, arkusz 1) jako działka nr 48/14 o powierzchni 0,5102 ha, objętej księgą wieczystą nr KIIO/00051791/3, tj. dwóch pomieszczeń biurowych oznaczonych nr 314, o łącznej powierzchni 40 m², zlokalizowanych na III piętrze w budynku Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Hłzeckiej 37, na rzecz Kuratorium Oświaty w Kielcach, na czas oznaczony do 3 lat, z przeznaczeniem na siedzibę Kuratorium Oświaty w Kielcach Oddział w Ostrowcu Świętokrzyskim.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Mieniem w Starostwie Powiatowym w Ostrowcu Świętokrzyskim.

§ 3. 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

Świętokrzyski Kurator Oświaty pismem z dnia 13.11.2024 r. znak: KO.I.2503.1.2024.RF (data wpływu: 13.11.2024 r.) zwrócił się o zawarcie umowy najmu pomieszczeń oznaczonych numerem 314 w budynku Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Iłżecka 37, na okres 3 lat, tj. od 01.01.2025 r. do 31.12.2027 r., z przeznaczeniem na funkcjonowanie Oddziału Kuratorium Oświaty w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Powiat Ostrowiecki posiada tytuł prawny do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim, położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Iłżeckiej 37, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 48/14 (obręb 36, arkusz 1) o powierzchni 0,5102 ha, objętej księgą wieczystą nr KII O/00051791/3.

Na podstawie umowy użyczenia GN.II.6850.2.1.2016 (Nr Or.I.032.124.2016) z dnia 27.05.2016 r. i zawartych do niej aneksów nr: 1/2017, 2/2018, 3/2019, 4/2021, 5/2022, 6/2023, 7/2024, część ww. nieruchomości, tj. dwa pomieszczenia biurowe oznaczone nr 314, o łącznej powierzchni 40 m², zlokalizowane na III piętrze w budynku Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Iłżeckiej 37, zostały oddane w bezpłatne używanie na rzecz Kuratorium Oświaty w Kielcach, na okres od dnia 01.06.2016 r. do 31.05.2024 r., a następnie aneksem nr 8/2024 na okres przedłużony do dnia 31.12.2024 r., na warunkach organizacyjnych i finansowych określonych jak dotychczas, z przeznaczeniem na siedzibę Oddziału Kuratorium Oświaty w Ostrowcu Świętokrzyskim.

W związku ze zbliżającym się w dniu 31.12.2024 r. zakończeniem dotychczasowej umowy użyczenia oraz dalszą potrzebą współpracy z Kuratorium Oświaty w Kielcach, należy podjąć działania umożliwiające udostępnienie mienia Powiatu Ostrowieckiego dla potrzeb lokalizacji Oddziału w Ostrowcu Świętokrzyskim, w siedzibie tut. Starostwa.

W tym celu proponuje się udostępnić część ww. nieruchomości poprzez zawarcie po raz pierwszy umowy najmu ww. pomieszczeń z przeznaczeniem na siedzibę Kuratorium Oświaty w Kielcach Oddział w Ostrowcu Świętokrzyskim, na czas oznaczony do 3 lat, tj. z mocą obowiązywania od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2027 r. Powyższa odpłatna forma udostępnienia przedmiotowych pomieszczeń na czas oznaczony do 3 lat podyktowana jest wykonanym w br. przez tut. Starostwo remontem w ww. pomieszczeniach, polegającym na wyrównaniu posadzki i wymianie zniszczonej wykładziny oraz montażem klimatyzacji.

„Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.” – w myśl art. 37 ust. 4 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zastosowanie trybu bezprzetargowego oddania części przedmiotowej nieruchomości w najem, na czas oznaczony do 3 lat, był i jest trybem dopuszczalnym przepisami ww. ustawy. Tryb bezprzetargowy umożliwi w krótszym okresie czasu zawarcie pierwszej umowy najmu z Kuratorium Oświaty w Kielcach, której przedmiotem będzie część ww. nieruchomości.

Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, a szczególności mogą być przedmiotem oddania m.in. w najem, o czym mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.). *„Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.”* w myśl art. 659 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).

Organem reprezentującym jednostkę samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest jej organ wykonawczy – Zarząd Powiatu, zgodnie z art. 11 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z kolei z art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 107) wynika generalna zasada, iż gospodarowanie mieniem Powiatu należy do zadań Zarządu Powiatu. Ograniczenia dla wskazanej wyżej kompetencji Zarządu w zakresie gospodarowania mieniem Powiatu zawarte są w postanowieniach art. 12 pkt 8) lit. a) ww. ustawy, który brzmi: *„Do wyłącznej właściwości rady powiatu należy: (...) podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu*

dotyczących: a) zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady powiatu jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady powiatu, (...)”. Zgodnie z powyższym do wyłącznej właściwości Rady Powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych Powiatu enumeratywnie wymienionych w tym artykule. Katalog spraw, w których organ stanowiący władny jest do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych Powiatu ma charakter zamknięty i nie mieści się w nim wyrażenie zgody na zawarcie po raz pierwszy umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat.

Wobec powyższego, decyzję w zakresie zawarcia pierwszej umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat podejmuje Zarząd Powiatu.

Upoważnienie w powyższym zakresie potwierdzone zostało także w art. 25b ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi że: „Powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Przepisy art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio.”. W myśl art. 25 ust. 2 ww. ustawy: „Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 (...)”. Oznacza to, że Zarząd Powiatu w odniesieniu do nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Powiatu dokonuje czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ww. ustawy. Przepis ten nie tylko wylicza rodzaje czynności stanowiące przypadki gospodarowania zasobem, ale również wskazuje w pkt 7a) obowiązek uzyskania przez podmiot dokonujący czynności z zakresu gospodarowania stosownej zgody np. wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, w przypadku gdy umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony (zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość).

Wobec powyższego, na podstawie art. 25b w związku z art. 25 ust. 2, który odwołuje się do art. 23 ust. 1 pkt 7a) ww. ustawy, zasobem nieruchomości Powiatu Ostrowieckiego gospodaruje jego Zarząd, który m.in. wynajmuje nieruchomości wchodzące w skład zasobu, a taką jest część nieruchomości, która jest przedmiotem niniejszej uchwały. Przepis art. 23 ust. 1 pkt 7a) ww. ustawy stanowi więc uzasadnienie dla podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie wyrażenia zgody na najem części nieruchomości powiatowej na czas oznaczony do 3 lat – zgodnie z projektem uchwały załączonym do niniejszego wniosku.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz prawidłową i właściwą gospodarkę nieruchomościami Powiatu, uwzględniającą możliwość pozyskania dochodu do budżetu Powiatu z czynszu najmu, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.