

UCHWAŁA NR
RADY POWIATU W KUTNIE
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 20 lat nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Kutnowskiego.

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 814, poz. 1579, poz. 1948) w związku z art. 13 ust. 1, art. 25b, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260) **Rada Powiatu w Kutnie uchwala co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie przez Powiat Kutnowski na okres 20 lat nieruchomości zabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 57 o pow. 1,09 ha, położonej w gminie Kutno, obrębie ewidencyjnym Nowa Wieś, uregulowanej w księdze wieczystej LD1K/00036555/8.

§ 2. Wyłonienie dzierżawcy nieruchomości opisanej w § 1 nastąpi w drodze przetargu pisemnego ograniczonego do organizacji pozarządowych (w tym organizacji pożytku publicznego) posiadających osobowość prawną, których celem statutowym jest prowadzenie działalności tożsamej z zadaniami wskazanymi w treści art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 814 z późn. zmianami), w szczególności w zakresie edukacji, kultury, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej, wspierania osób niepełnosprawnych.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Kutnie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

M. Koltan

ADWOKAT
Wiesława Sobczyk

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

NR

z dnia

Zgodnie z wolą Zarządu Powiatu w Kutnie nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 57 o pow. 1,09 ha, położona w gminie Kutno, obrębie Nowa Wieś, stanowiąca własność Powiatu Kutnowskiego została przeznaczona do oddania w dzierżawę na okres 20 lat w trybie przetargu pisemnego ograniczonego.

Przedmiotowa nieruchomość w chwili obecnej nie jest użytkowana. W latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku znajdowała się w zarządzie Kuratorium Oświaty w Płocku jako siedziba Specjalnego Ośrodka Szkolno – Wychowawczego w Nowej Wsi a następnie począwszy od 2001 r. w trwałym zarządzie tegoż ośrodka. Nieruchomość przeznaczono na realizację zadań z zakresu oświaty i wychowania. Na mocy uchwały Rady Powiatu w Kutnie nr 259/XXXVII/2006 z dnia 19 kwietnia 2006 r. Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy dla dzieci i młodzieży z zaburzeniami emocji i zachowania w Nowej Wsi został przekształcony z dniem 31 sierpnia 2006 r. w Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii w Nowej Wsi. Decyzją nr GP.I.6844.3.2015 z dnia 11 sierpnia 2015 r. Zarząd Powiatu w Kutnie orzekł o wygaśnięciu z dniem 31 sierpnia 2015 r. trwałego zarządu ustanowionego na rzecz tego ośrodka - w związku z przeniesieniem placówki do Żychlina. Od tego czasu na działce tej nie są prowadzone żadne działania, nieruchomość niszczeje, jej utrzymanie wymaga ponoszenia dużych nakładów finansowych (około 80 tysięcy złotych rocznie).

Zdaniem Zarządu Powiatu w Kutnie zasadnym jest kontynuowanie na nieruchomości dotychczasowych działań bądź też realizowanie na niej innych zadań powiatu wynikających z treści art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 814 późn. zmianami).

Wydaje się to również zgodne z wolą okolicznych mieszkańców obawiających się, że na nieruchomości będzie realizowana bliżej niesprecyzowana działalność gospodarcza o uciążliwym dla nich charakterze.

Zgodnie zaś z treścią art. 23, art. 25b oraz 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zmianami) powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Do czynności gospodarowania zalicza się również wydzierżawianie nieruchomości.

Jednakże swoboda zarządu powiatu w kwestii zawierania umów dzierżawy i kształtowania ich treści podlega pewnym ograniczeniom. Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, w przypadku braku uchwały określającej zasady wydzierżawiania nieruchomości zarząd powiatu może dokonać wydzierżawienia nieruchomości lub ich części jedynie na okres do 3 lat. Wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony może być dokonane przez zarząd powiatu **wyłącznie po uprzednim wyrażeniu zgody przez radę powiatu.**

Art. 12 wyżej przywołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, iż jednostki samorządu terytorialnego są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Biorąc pod uwagę zasadę transparentności w gospodarowaniu mieniem powiatu oraz długotrwały czas dzierżawy (20 lat) zasadnym jest wybranie biorącego nieruchomość w dzierżawę w drodze przetargu.

Ponieważ w tym wypadku realizację zadań, o których mowa wyżej mogą zapewnić tylko osoby prawne, które w swoim statucie mają wpisane cele tożsame z celami określonymi w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym podjęto decyzję, iż przetarg ten odbędzie się w trybie przetargu ograniczonego.

Z wyłonionym w drodze przetargu dzierżawcą Zarząd Powiatu w Kutnie podpisze umowę, w której zamierza zawrzeć między innymi następujące zapisy zabezpieczające interes Powiatu Kutnowskiego:

- Dzierżawca zrzeknie się wszelkich roszczeń z tytułu zwrotu na jego rzecz nakładów poczynionych na przedmiocie dzierżawy. Nakłady wszelkiego rodzaju poczynione przez Dzierżawcę nie będą podlegać zwrotowi – niezależnie od ich wysokości oraz czasu trwania umowy dzierżawy. Po zakończeniu umowy Wydzierżawiający zatrzyma zaś nieodpłatnie na własność wszelkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę;
- Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich zwykłych kosztów utrzymania przedmiotu dzierżawy, opłacania podatku od nieruchomości (w przypadku obowiązku jego uiszczenia) oraz kosztów ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk;
- Dzierżawca będzie mógł oddać przedmiot dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę lub do używania w całości lub w części wyłącznie za zgodą Wydzierżawiającego;
- Dzierżawca zobowiązany będzie do udostępniania przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu w celu kontroli sposobu wykorzystywania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy. W przypadku wykorzystywania nieruchomości na

cel odmienny od określonego w umowie, bądź w przypadku nie prowadzenia na niej żadnej działalności Wydzierżawiający będzie mógł dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Z uwagi na fakt, iż przedmiot dzierżawy wymaga poniesienia nakładów o sporej wartości (które po zakończeniu umowy mają przejść na własność Wydzierżawiającego) umożliwiających realizację na nim celów, o których mowa w niniejszej uchwale, zasadnym jest, by:

- czynsz, który ustalony zostanie w umowie kształtował się na dość umiarkowanym poziomie;
- sama umowa została podpisana na stosunkowo długi okres czasu, celem lepszego zapewnienia trwałości stosunku prawnego będącego podstawą dysponowania nieruchomością.

Z powyższych względów podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.