

UCHWAŁA NR LXXV.19.2023
RADY POWIATU W OPATOWIE

z dnia 27 lutego 2023 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem w trybie bezprzetargowym pomieszczeń biurowych
w budynku Powiatu Opatowskiego zlokalizowanym w Opatowie przy ul. Bronisława Ostrowskiego
Ps. „Cichy”**

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2022 r. poz. 1526), art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185) oraz §5 ust. 1 pkt 9 uchwały Nr LVIII.28.2022 Rady Powiatu w Opatowie z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Opatowskiego (Dz. Urz. Woj. Świąt. poz. 2011), uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na oddanie w najem na czas określony od dnia 1 marca 2023 r. do dnia 31 grudnia 2027 r. w trybie bezprzetargowym pomieszczeń biurowych o łącznej pow. 83,65 m² zlokalizowanych na I piętrze budynku posadowionego na nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1295, położonej w miejscowości Opatów, gm. Opatów, dla której Sąd Rejonowy w Opatowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KI1T/00021884/7, będącej własnością Powiatu Opatowskiego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Opatowie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Powiatu
w Opatowie

Bożena Kornacka

Uzasadnienie

Jak wynika z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185), z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, m.in. mogą być oddane w najem.

W świetle art. 12 ust. 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2022 r. poz. 1526) do wyłącznej właściwości rady powiatu należy m.in. podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady powiatu. W związku z czym wyrażenie zgody przez radę powiatu wymagane jest również, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185), w przypadku odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526) do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach 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. Zasady te zostały wprowadzone uchwałą Nr LVIII.28.2022 Rady Powiatu w Opatowie z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Opatowskiego (Dz. Urz. Woj. Świąt. poz. 2011). W myśl §5 ust. 1 pkt 9 uchwały Nr LVIII.28.2022 Rady Powiatu w Opatowie z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Opatowskiego (Dz. Urz. Woj. Świątokrzyskiego poz. 2011), wydzierżawienie czy też wynajmowanie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, z zastrzeżeniem §12 ust. 2 wymaga zgody Rady Powiatu Opatowskiego wyrażonej w formie uchwały. Zgodnie z tym wyjątkiem zarząd ma uprawnienie do zawarcia kolejnych umów dzierżawy na czas nie dłuższy niż 3 lata, jeśli przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Jednak organ przyjął podejmując tą uchwałę dominujący pogląd w orzecznictwie, w którym wskazano, że użyte w art. 37 ust. 4 ustawy sformułowanie: "mogą wyrazić zgodę" jednoznacznie wskazuje, iż uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych, zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego. Każdorazowe więc odstąpienie od przetargu wymaga zgody rady wyrażonej w uchwale, a przedmiotem tej zgody musi być zidentyfikowana nieruchomość. Zgody tej nie można wyrażać więc w sposób generalny, abstrakcyjny, na przyszłość i w stosunku do nieskonkretyzowanych przypadków (ad hoc). Podkreśla się tutaj wyjątkowy charakter takiej zgody, jako odstępstwa od zasady przetargowego trybu zawierania umów, a także fakt, że generalna zgoda pozbawiłaby właściwy organ uprawnień kontrolnych (por. wyroki: WSA w Gliwicach z 29 listopada 2006 r., sygn. II SA/GI 770/06; WSA w Olsztynie z 1 października 2015 r., sygn. II SA/OI 859/15, WSA w Gdańsku z 15 grudnia 2021 r., II SA/Gd 564/21 dostępne w CBOSA, WSA w Krakowie z 16.04.2021 r., II SA/Kr 177/21, LEX nr 3185236, WSA w Lublinie z 4.12.2019 r., II SA/Lu 484/19, LEX nr 2768181, NSA z 28.12.2018 r., I OSK 3944/18, LEX nr 2611564, NSA z 13.01.2022 r., I OSK 690/19, LEX nr 3335968).

W związku z upływem obowiązywania umowy z Lokalną Grupą Działania Powiatu Opatowskiego dotyczących pomieszczeń biurowych o nr: nr 1 o pow. 23,23 m², nr 2 o pow. 10,51m², nr 4 o pow. 11,22m², nr 5 o pow. 9,83m², nr 9 o pow. 21,56m², nr 6 o pow. 7,30m², zlokalizowanych na I piętrze budynku posadowionego w Opatowie przy ul. Bronisława Ostrowskiego Ps. „Cichy” na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 1295, zwrócono się o jej ponowne zawarcie do dnia 31 grudnia 2027 r. W związku z powyższym przedmiotowa umowa byłaby kolejną łączącą ww. strony w zakresie najmu opisanego wyżej lokalu. A zatem aby zarząd powiatu mógł wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu ww. lokalu winien uprzednio uzyskać zgodę Rady Powiatu w Opatowie w tym zakresie.

Planowa wysokość czynszu miesięcznie z tego tytułu wyniesie 1422,05 zł netto (17 zł x 1 m² w przypadku najmu na cele niedochodowe). Stawka będzie powiększona o obowiązującą stawkę podatku VAT.

Podkreślić również wymaga, że jak wskazuje się w orzecznictwie umowa najmu, zgodnie z art. 660 k. c., może dotyczyć zarówno nieruchomości, jak i pomieszczenia, wobec tego kompetencja rady powiatu do podjęcia uchwały w przedmiocie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu, obejmuje sytuacje najmu zarówno odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k. c., jak i pomieszczeń będących częściami składowymi budynku będącego odrębną nieruchomością, albo częściami składowymi gruntu zabudowanego budynkiem niebędącym odrębną nieruchomością, w którym nie wydzielono samodzielnych lokali, uznawanych za odrębne nieruchomości (por. wyrok NSA z 8.04.2014 r., I OSK 174/14, LEX nr 1484818).

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Opracował:

Wydział Gospodarki Nieruchomościami