

**UCHWAŁA NR LIV/390/2022
RADY POWIATU BIAŁOSTOCKIEGO**

z dnia 17 lutego 2022 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego oznaczonego numerem porządkowym 6, zlokalizowanym w budynku położonym przy ul. Słonimskiej 15/1 w Białymstoku, w trybie bezprzetargowym, na dalszy okres przekraczający 3 lata

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2020 r., poz. 920 ze zm.), art. 23 ust. 1 pkt 7a w zw. z art. 25 ust. 2 i art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) oraz § 13 ust. 3 i § 15 ust. 1 Uchwały Nr XXVII/190/2016 Rady Powiatu Białostockiego z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania przez Powiat Białostocki nieruchomościami o wartości nie przekraczającej pięćset tysięcy zł, Rada Powiatu Białostockiego uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę Zarządowi Powiatu Białostockiego na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego oznaczonego numerem porządkowym 6, o powierzchni użytkowej 14,48 m², znajdującego się na parterze w budynku, przy ulicy Słonimskiej 15/1 w Białymstoku, na nieruchomości oznaczonej nr 587/2 o pow. 0,4329 ha, stanowiącej własność Powiatu Białostockiego, ujawnionej w księdze wieczystej nr BI1B/00116347/8, z dotychczasowym najemcą – Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej „NEUROMED” prowadzonym przez Jolantę Kuleszę - Jeronim.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Białostockiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Powiatu Białostockiego

Zenon Żukowski

Uzasadnienie

Powiat Białostocki jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 15/1, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 587/2 o pow. 0,4329 ha, zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „NEUROMED” prowadzony przez Jolantę Jeronim - Kuleszę jest najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy z dnia 27 lutego 2017 r. Najemca został wyłoniony w przetargu, a umowa została zawarta na okres 3 lat. Z umowy i wynikających z niej zobowiązań wywiązuje się terminowo. Obecna umowa najmu obowiązuje do 28 lutego 2022 r.

Pismem, które wpłynęło do Starostwa Powiatowego w Białymstoku w dniu 13 stycznia 2022 r. najemca wniósł o zawarcie kolejnej umowy najmu na czas nieokreślony.

Według art. 12 pkt 8a ustawy o samorządzie powiatowym do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu dotyczących 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.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej u.g.n., zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Zgodnie z art. 25 ust. 2 u.g.n. gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno - prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Według art. 25b u.g.n. powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Przepisy art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z Uchwałą nr XXVII/190/2016 Rady Powiatu Białostockiego z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania przez Powiat Białostocki nieruchomościami o wartości nie przekraczającej pięćset tysięcy zł, uchwała określa zasady nabywania i zbywania - w tym zamiany - oraz obciążania nieruchomości o wartości nieprzekraczającej 500 000,00 zł, a także zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości oraz lokali na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Stosownie do § 13 ust. 1 powołanej uchwały, najemców i dzierżawców wyłania się w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2. Według tego ustępu postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania do nieruchomości i lokali wynajmowanych lub wydzierżawianych na potrzeby administracji publicznej, na potrzeby powiatowych jednostek organizacyjnych oraz na które nie wyłoniono strony umowy w dwóch kolejnych przetargach. Zgodnie z ust. 3, za zgodą Rady Powiatu można odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu. Według § 15 ust. 1 dotychczasowemu najemcy lub dzierżawcy wyłonionemu w myśl § 13 ust. 1 uchwały przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy na dalszy okres, jeżeli na 3 miesiące przed jej wygaśnięciem złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z warunków umowy i o ile nie będzie to kolidowało z interesami Powiatu.

Mimo, że najemca został wyłoniony w trybie przetargu oraz wywiązuje się z warunków umowy, to z uwagi na złożenie wniosku w dniu 13 stycznia 2022 r., tj. na półtora miesiąca przed końcem obowiązywania umowy, nie zostały spełnione przesłanki określone w § 15 ust. 1 Uchwały Nr XXVII/190/2016 Rady Powiatu Białostockiego z dnia 30 czerwca 2016 r. wyrażające zgodę na dalszy najem lokalu. Dlatego też, koniecznym jest zastosowanie procedury wynikającej z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i tym samym podjęcie uchwały przez Radę Powiatu Białostockiego w przedmiocie wyrażenia zgody Zarządowi Powiatu Białostockiego na zawarcie kolejnej umowy najmu na okres przekraczający 3 lata. Z uwagi, że najemca terminowo wywiązuje się z zawartych umów najmu, dokonał przeróbek oraz przystosował lokal do własnych potrzeb, wyrażenie zgody na dalszy najem na jego rzecz znajduje uzasadnienie.

Przewodniczący Rady Powiatu Białostockiego

Zenon Żukowski