

UCHWAŁA NR 92/19
ZARZĄDU POWIATU W STASZOWIE

z dnia 23 grudnia 2019 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów najmu pomieszczeń w budynku usytuowanym w Staszowie przy ul. 11 Listopada 1

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2019 roku poz. 511 z późn. zm.)¹⁾ oraz Uchwały Nr XVI/94/19 Rady Powiatu w Staszowie z dnia 12 grudnia 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu i na zawarcie kolejnych umów najmu z dotychczasowymi najemcami pomieszczeń znajdujących się w budynku przy ul. 11 Listopada 1 w Staszowie, art. 11 ust. 1, art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2204 z późn. zm.)²⁾, Zarząd Powiatu w Staszowie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zawarcie z dotychczasowymi najemcami tj. Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej „Centrum Medyczne” Sp. z o.o. Zawada 24, 28-230 Połaniec i P.H.U. SzostakDruk ul. Kościelna 28-200 Staszów umów najmu pomieszczeń w budynku usytuowanym w Staszowie przy ul. 11 Listopada 1.

2. Zawarcie umów najmu, o których mowa w § 1 ust. 1 następuje w trybie bezprzetargowym.

§ 2. 1. Najem pomieszczeń o łącznej powierzchni 76,44 m² z Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej „Centrum Medyczne” Sp. z o.o. Zawada 24, 28-230 Połaniec nastąpi na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2021 roku.

2. Szczegółowe warunki najmu pomieszczeń określa umowa stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Najem dwóch garaży o łącznej powierzchni 64,23 m² z P.H.U. SzostakDruk ul. Kościelna 31 28-200 Staszów nastąpi na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

2. Szczegółowe warunki najmu pomieszczeń określa umowa stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Zarządu Powiatu w Staszowie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Powiatu w Staszowie

Przewodniczący Zarządu: Józef Żółciak

Wicestarosta: Leszek Guzał

Członkowie Zarządu: Janusz Bąk

Krystyna Semrau

Zbigniew Wiącek

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 roku poz. 1815

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 roku poz. 2348, w Dz. U. z 2019 roku, poz. 270, poz. 492, poz. 801, poz. 1309, poz. 1589, poz. 1716, poz. 1924

GN-I.6845.2.2019

UMOWA NAJMU

zawarta w dniupomiędzy:

1. Powiatem Staszowskim zwanym w treści umowy „Wynajmującym” reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w osobach:
 - 1) Starosty – Józefa Żółciaka
 - 2) Wicestarosty – Leszka Guzalaprzy kontrasygnacie Skarbnika – mgr Jolanty Piotrowskiej
- a
2. Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej „Centrum Medyczne” Sp. z o.o. Zawada 24, 28-230 Połaniec reprezentowanym przez Jarosława Soję – Prezesa Zarządu zwanym w treści umowy „Najemcą”
w oparciu o art. 659 ustawy z dnia 23.04.1964 r. *Kodeks cywilny* (tj. Dz. U z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

„Wynajmujący” oświadcza, że Powiat Staszowski jest właścicielem budynku usytuowanego w Staszowie przy ul. 11 Listopada 1, w którym mieściła się siedziba Komendy Powiatowej Policji w Staszowie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KI1A/00002823/5.

§ 2

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia o łącznej powierzchni 76,44 m², mieszczące się w budynku, o którym mowa w § 1 umowy, w celu prowadzenia przez Najemcę działalności medycznej (przychodni lekarskiej).
2. Umowa zawierana jest na okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2021 r.
3. Przedmiot najmu znajduje się w posiadaniu Najemcy.

§ 3

1. Wysokość czynszu miesięcznego strony określają na kwotę 970,00 zł. netto (słownie zł.: dziewięćset siedemdziesiąt). Do kwoty tej należy doliczyć podatek VAT w obowiązującej wysokości.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia na rzecz Wynajmującego poza czynszem kosztów usługi dystrybucji i zużycia energii elektrycznej – 90 % wartości faktur otrzymywanych z Zakładu Energetycznego przez Wynajmującego.
3. Czynsz i koszty energii elektrycznej płatne będą w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na konto bankowe Starostwa Powiatowego w Staszowie nr 23 9431 0005 2001 0021 8199 0001.

4. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i ma nadany nr NIP: 866-14-57-479.
5. Faktury będą przekazywane na adres: NZOZ „Centrum Medyczne” Sp. z o.o. Zawada 24, 28-230 Połaniec
6. W przypadku zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmującemu przysługują odsetki w wysokości ustawowej.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia we własnym zakresie na podstawie umowy z podmiotem zewnętrznym kosztów eksploatacyjnych związanych z: wodą, ściekami, wywozem nieczystości, centralnym ogrzewaniem.
2. Najemca zobowiązuje się do usuwania i utylizacji odpadów medycznych powstałych w toku działalności we własnym zakresie.

§ 5

Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiedając wysokość czynszu dotychczasowego pod rygorem nieważności na piśmie z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w używanie osobom trzecim, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany dokonywane przez Najemcę w pomieszczeniach wymagają pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) podgrzewaczy wody brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które pomieszczenia są wyposażone, łącznie z ich wymianą,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności,
 - f) innych elementów wyposażenia pomieszczeń przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Najemca będzie ponosił koszty dostosowania pomieszczeń do wymogów prowadzonej działalności w tym wymogów inspekcji sanitarnej.

4. Najemca odpowiada za stan zabezpieczenia BHP i PPOŻ.

§ 8

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - c) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji:
 - a) podjęcia decyzji o wykorzystywaniu nieruchomości do własnych potrzeb,
 - b) rozpoczęcia procesu inwestycyjnego na nieruchomości.
3. Umowa w każdym czasie może być rozwiązana za porozumieniem stron.

§ 9

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, nie później niż w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy najmu, bez obowiązku zwrotu równowartości nakładów poczynionych przez Najemcę.

§ 10

Ewentualne spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy poddane będą pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego, i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca

GN-I.6845.3.2019

UMOWA NAJMU

zawarta w dniupomędzy:

1. Powiatem Staszowskim zwanym w treści umowy „Wynajmującym” reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w osobach:
 2. Starosty – Józefa Żółciaka
 - 2) Wicestarosty – Leszka Guzalaprzy kontrasygnacie Skarbnika – mgr Jolanty Piotrowskiej
- a
2. P.H.U. SzostakDruk Gabriela Szostak Norbert Szostak Kazimierz Szostak ul. Kościelna 31 reprezentowanym przez właściciela Kazimierza Szostaka zwanym w treści umowy „Najemcą” w oparciu o art. 659 ustawy z dnia 23.04.1964 r. *Kodeks cywilny* (tj. Dz. U z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

„Wynajmujący” oświadcza, że Powiat Staszowski jest właścicielem budynku usytuowanego w Staszowie przy ul. 11 listopada 1, w którym mieściła się siedziba Komendy Powiatowej Policji w Staszowie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KI1A/00002823/5.

§ 2

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia garaży o łącznej powierzchni 64,23 m² (jeden o pow. 32,04 m², drugi o pow. 32,19 m²), mieszczące się w budynku, o którym mowa w § 1 umowy.
2. Umowa zawierana jest na okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.
3. Przedmiot najmu znajduje się w posiadaniu Najemcy.

§ 3

1. Wysokość czynszu miesięcznego strony określają na kwotę 400,00 zł. netto (słownie zł.: czterysta 00/100). Do kwoty tej należy doliczyć podatek VAT w obowiązującej wysokości.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia na rzecz Wynajmującego poza czynszem kosztów usługi dystrybucji i zużycia energii elektrycznej – 5 % wartości faktur otrzymanych z Zakładu Energetycznego przez Wynajmującego.
3. Ustalony czynsz płatny jest w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca na konto bankowe Starostwa Powiatowego w Staszowie nr 23 9431 0005 2001 0021 8199 0001.
4. Czynsz za miesiąc październik 2018 r. płatny będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na konto bankowe Starostwa Powiatowego w Staszowie.
5. W przypadku zwłoki w uiszczeniu należności Wynajmującemu przysługują odsetki w wysokości ustawowej.

§ 4

1. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i ma nadany nr NIP: 8660002682.
2. Faktury będą przekazywane na adres: P.H.U. SzostakDruk Gabriela Szostak Norbert Szostak Kazimierz Szostak ul. Kościelna 31 28-200 Staszów.

§ 5

Wynajmujący może podwyższyć czynsz wypowiadając wysokość czynszu dotychczasowego pod rygorem nieważności na piśmie z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w używanie osobom trzecim, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany dokonywane przez Najemcę w pomieszczeniach wymagają pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.
2. Najemca odpowiada za stan zabezpieczenia BHP i PPOŻ.

§ 8

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - c) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji:
 - a) podjęcia decyzji o wykorzystywaniu nieruchomości do własnych potrzeb,
 - b) rozpoczęcia procesu inwestycyjnego na nieruchomości.
3. Umowa w każdym czasie może być rozwiązana za porozumieniem stron.

§ 9

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, nie później niż w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy najmu, bez obowiązku zwrotu równowartości nakładów poczynionych przez Najemcę.

§ 10

Ewentualne spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy poddane będą pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego, i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 06.11.2019 roku znak: CM/1060/11/19 P. Jarosław Soja – Prezes Zarządu Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej „Centrum Medyczne” Sp. z o.o. Zawada 24, 28-230 Połaniec zwrócił się z prośbą o przedłużenie umowy najmu pomieszczeń przy ul. 11 Listopada 1 Staszowie celem kontynuowania prowadzenia działalności medycznej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej i stomatologii w ramach umów z Narodowym Funduszem Zdrowia i zawarcie umowy na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2021 roku.

Natomiast wnioskiem z dnia 04.11.2019 roku P. Kazimierz Szostak jako właściciel Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego SzostakDruk z siedzibą przy ul. Kościelnej 31 w Staszowie PHU SzostakDruk zwrócił się z prośbą o przedłużenie najmu pomieszczeń garażowych przy ul. 11 Listopada, na 2020 rok.

Wnioskodawcy wynajmują od Powiatu Staszowskiego pomieszczenia w budynku po byłej Komendzie Policji w Staszowie na podstawie umów najmu, zawieranych na czas krótszy niż 3 lata. Umowa z Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej „Centrum Medyczne” Sp. z o.o. w Zawadzie trwa od 30 lipca 2015 roku, a umowa z PHU SzostakDruk w Staszowie od 8 grudnia 2015 roku. Łączne okresy trwania umów przekraczają 3 lata.

W tej sytuacji stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7a w celu zrealizowanie wniosków dotychczasowych najemców, którzy wystąpili o przedłużenie umów już wcześniej obowiązujących, niezbędnym było uzyskanie zgody rady powiatu.

Dodatkowo ponieważ zgodnie z treścią art. 37 ust. 1 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umowy najmu na okres powyżej 3 lat, co do zasady następuje w drodze przetargu należało także uzyskać zgodę rady powiatu na odstąpienie od tego obowiązku i zezwolenie na zawarcie umów bez konieczności przeprowadzenia przetargu.

Uchwałą Nr XVI/94/19 Rady Powiatu w Staszowie z dnia 12 grudnia 2019 roku Rada Powiatu w Staszowie wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu i na zawarcie kolejnych umów najmu z dotychczasowymi najemcami pomieszczeń znajdujących się w budynku przy ul. 11 Listopada 1 w Staszowie.

Zarząd Powiatu zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Racjonalne gospodarowanie mieniem powiatu ma na celu m. in. pozyskiwanie środków do budżetu powiatu, a oddanie pomieszczeń w najem wiąże się z pobieraniem czynszu z tytułu najmu.

W związku z powyższym zasadnym jest z punktu widzenia ekonomicznego i gospodarczego podjęcie niniejszej uchwały.