

UCHWAŁA NR 608/2017

ZARZĄDU POWIATU W POLICACH

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę części nieruchomości stanowiącej pas drogowy drogi powiatowej Nr 3936Z ul. Piłsudskiego w Policach

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) oraz § 15 uchwały Nr XXXVIII/279/2014 Rady Powiatu w Policach z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3158) i § 6 uchwały Nr 485/2016 Zarządu Powiatu w Policach z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Powiatu Polickiego uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Określa się następującą wysokość stawek czynszu za dzierżawę części nieruchomości o powierzchni 0,0729 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 2415/1, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach, prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ2S/00006285/2, stanowiącej pas drogowy drogi powiatowej Nr 3936Z ul. Piłsudskiego w Policach:

- 1) w 2017 r. – 1,32 zł za m² miesięcznie;
- 2) w 2018 r. – 1,43 zł za m² miesięcznie;
- 3) w 2019 r. – 1,54 zł za m² miesięcznie;
- 4) w 2020 r. – 1,65 zł za m² miesięcznie;
- 5) w 2021 r. – 1,76 zł za m² miesięcznie;
- 6) w 2022 r. – 1,87 zł za m² miesięcznie;
- 7) w 2023 r. – 1,98 zł za m² miesięcznie;
- 8) w 2024 r. – 2,09 zł za m² miesięcznie;
- 9) w 2025 r. – 2,20 zł za m² miesięcznie;

z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Od 1 stycznia 2026 r. stosowane będą stawki czynszu określone w obowiązującej uchwale Zarządu Powiatu w Policach w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Powiatu Polickiego.

§ 2. Do czynszu, ustalonego zgodnie z § 1 ust. 1, dolicza się podatek od towarów i usług (VAT) w aktualnie obowiązującej wysokości.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się odpowiednio Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Naczelnikowi Wydziału Komunikacji, Transportu i Dróg Starostwa Powiatowego w Policach.

§ 4. Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się odpowiednio Wicestarście Polickiemu oraz Staroście Polickiemu.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od dnia 1 stycznia 2017 r.

Uzasadnienie:

Projekt uchwały przedkłada Starosta Policki w trybie § 67 ust. 1 Statutu Powiatu Polickiego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 5579)

Przepisy art. 32 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814 z późn. zm.) stanowią odpowiednio, że do zadań zarządu powiatu należy w szczególności wykonywanie uchwał rady i gospodarowanie mieniem powiatu.

Przepisy § 15 uchwały Nr XXXVIII/279/2014 Rady Powiatu w Policach z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3158) stanowią odpowiednio, że wysokość stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Powiatu określa Zarząd, a przy określaniu wysokości stawek czynszu Zarząd powinien brać pod uwagę w szczególności: lokalizację i przeznaczenie nieruchomości oraz rodzaj działalności, na jaką ma być przeznaczona wydzierżawiana lub wynajmowana nieruchomość, przy czym w wypadku wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości w drodze przetargu stawkami wywoławczymi czynszu są stawki określone przez Zarząd.

W dniu 5 listopada 2014 r. pomiędzy Powiatem Polickim a Panią Eleni Kardziejonek zawarta została umowa dzierżawy części nieruchomości o powierzchni 0,0729 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 2415/1, stanowiącej pas drogowy drogi powiatowej Nr 3936Z ul. Piłsudskiego w Policach, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą przy ul. Janusza Korczaka 13/15, 72-010 Police, prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ2S/00006285/2. Teren ten został wydzierżawiony z przeznaczeniem na lokalizację na nim miejsc parkingowych ogólnodostępnych wraz z oświetleniem oraz totemami reklamowymi. Umowa ta została zawarta na okres 30 lat, tj. do dnia 5 listopada 2044 r.

Podstawą do ustalenia czynszu za wydzierżawiony grunt w dniu zawarcia umowy były stawki czynszu określone uchwałą Nr 701/2014 Zarządu Powiatu w Policach z dnia 29 października 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Powiatu Polickiego. Zgodnie z § 1 pkt 5 wysokość stawki czynszu za dzierżawę gruntu z przeznaczeniem na cele parkingowe wynosiła 2,00 zł za 1 m² rocznie. Mając to na uwadze wysokość czynszu za dzierżawę wskazanej wyżej nieruchomości ustalono w wysokości 1 458,00 zł rocznie. W § 4 ust. 4 i 5 zawartej umowy strony zastrzegły możliwość zmiany wysokości czynszu za dzierżawę w przypadku zmiany uchwały Zarządu Powiatu w Policach będącej podstawą jego ustalenia. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu następuje w drodze jednostronnego zawiadomienia.

Następnie, uchwałą Nr 485/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Powiatu Polickiego, Zarząd Powiatu w Policach zmienił wysokość stawek czynszu za dzierżawę gruntów z przeznaczeniem na cele parkingowe, określając ich wysokość na 2,20 zł za m² miesięcznie. Określając w ten sposób wysokość wskazanej stawki czynszu dzierżawy jak i wysokość pozostałych stawek Zarząd Powiatu w Policach kierował się regulacją § 15 uchwały Nr XXXVIII/279/2014 Rady Powiatu w Policach z dnia 24 czerwca 2014 r.

w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3158), który stanowi, że wysokość stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Powiatu określa Zarząd, a przy określaniu wysokości stawek czynszu Zarząd powinien brać pod uwagę w szczególności: lokalizację i przeznaczenie nieruchomości oraz rodzaj działalności, na jaką ma być przeznaczona wydzierżawiana lub wynajmowana nieruchomość. Z tego też względu stawki określone uchwałą Zarządu Powiatu w Policach z dnia 30 listopada 2016 r. zostały ujednolicone ze stawkami czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność gmin położonych na obszarze Powiatu Polickiego.

W związku z powyższym Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg Starostwa Powiatowego w Policach pismem z dnia 12 grudnia 2016 r., znak KD.7144.33.2016.MS, zawiadomił panią Eleni Kardziejonek o podjęciu przez Zarząd Powiatu w Policach nowej uchwały w sprawie wysokości stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości informując jednocześnie, że wysokość czynszu za dzierżawę części nieruchomości stanowiącej działkę nr 2415/1 od dnia 1 stycznia 2017 r. wynosić będzie 23 672,09 zł rocznie.

W dniu 29 grudnia 2016 r. do kancelarii głównej Starostwa Powiatowego w Policach wpłynęło pismo pani Eleni Kardziejonek, w którym wyraziła ona swój sprzeciw w stosunku do rażącego wzrostu czynszu za dzierżawę przedmiotowej nieruchomości. Przypomniała jednocześnie o dochodzie, jaki w oparciu o treść art. 40 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 480 z późn. zm.) czerpie Powiat Policki z tytułu posadowienia w pasie drogowym ul. Piłsudskiego reklamy o treści „Biedronka”. Opłata z tytułu posadowienia ww. reklamy w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. decyzją Zarządu Powiatu w Policach z dnia 3 listopada 2016 r., znak KD.7144.29.1.2016.AS, ustalona została w wysokości 13 140,00 zł. Podkreślenia wymaga fakt, że również stawki opłat z tytułu umieszczenia w pasie drogowym reklam w 2015 r. uległy zwiększeniu z kwoty 2,00 zł/m² dziennie na kwotę 2,50/m² dziennie [vide: uchwała Nr XI/93/2015 Rady Powiatu w Policach z dnia 25 września 2015 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 3771)]. Spowodowało to wzrost opłaty rocznej z tytułu umieszczenia w pasie drogowym wskazanej reklamy z kwoty 10 512,00 zł na kwotę 13 140,00 zł.

W związku ze znaczną podwyżką czynszu za dzierżawę przedmiotowej nieruchomości pani Eleni Kardziejonek zaproponowała wykup dzierżawionej nieruchomości lub zamianę na inną nieruchomość, tj. mieszkanie. W tym miejscu wskazać należy, że działka nr 2415/1, obr. Police, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustalonym uchwałą Nr LV/328/98 Rady Miejskiej w Policach z dnia 18 czerwca 1998 r. (oznaczenie terenu w planie: 02 KG) i zgodnie z nim zarezerwowana jest na cele ulicy głównej. Jakikolwiek ewentualne zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie mogłyby uniemożliwić docelowe zmiany zagospodarowania pasa drogowego (np. poszerzenia jezdni, lokalizację zatok autobusowych i innych urządzeń obsługi pasażerskiej). Teren ten zgodnie z założeniami sąsiadować ma z planowanym przy wiadukcie kolejowym miejscem przesiadkowym dla pasażerów Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej. Mając to na uwadze pismem z dnia 20 stycznia 2017 r. Zarząd Powiatu w Policach poinformował o negatywnym załatwieniu ww. wniosku.

Z kolei w dniu 6 lutego 2017 r. Adwokat Łukasz Sowa w imieniu pani Eleni Kardziejonek wniósł o ponowne rozpatrzenie wniosku swojej mandantki wyrażonego w piśmie z dnia

28 grudnia 2016 r. i zmianę stawki czynszu dzierżawionej nieruchomości przy zastosowaniu § 6 uchwały Nr 485/2016 Zarządu Powiatu w Policach z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Powiatu Polickiego.

§ 6 ww. uchwały przewiduje możliwość określenia przez Zarząd w szczególnych przypadkach innej wysokości stawek czynszu za dzierżawę. Dlatego też Zarząd Powiatu w Policach, po przeanalizowaniu wniesionych zastrzeżeń przez przedsiębiorcę oraz stanu faktycznego, pismem z dnia 8 marca 2017 r., znak KD.7144.33.3.2016.MS, zaproponował określenie w okresie pierwszych pięciu lat obowiązywania powołanej wyżej uchwały Zarządu Powiatu w Policach niższych stawek czynszu za dzierżawę przedmiotowej nieruchomości, tj.:

- 1) w 2017 r. – 1,10 zł za m² miesięcznie, co stanowi 50% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 2) w 2018 r. – 1,32 zł za m² miesięcznie, co stanowi 60% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 3) w 2019 r. – 1,54 zł za m² miesięcznie, co stanowi 70% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 4) w 2020 r. – 1,76 zł za m² miesięcznie, co stanowi 80% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 5) w 2021 r. – 1,98 zł za m² miesięcznie, co stanowi 90% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 6) w 2022 r. – 2,20 zł za m² miesięcznie, co stanowi 100% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach.

Następnie pismem z dnia 20 marca 2017 r., które do kancelarii głównej Starostwa Powiatowego w Policach wpłynęło w dniu 22 marca 2017 r. pełnomocnik dzierżawcy wniosł o ponowne rozpatrzenie sprawy przez Zarząd Powiatu w Policach i określenie wysokości stawek czynszu za dzierżawę w następującej wysokości:

- 1) w 2017 r. – 1,32 zł za m² miesięcznie, co stanowi 60% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 2) w 2018 r. – 1,43 zł za m² miesięcznie, co stanowi 65% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 3) w 2019 r. – 1,54 zł za m² miesięcznie, co stanowi 70% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 4) w 2020 r. – 1,65 zł za m² miesięcznie, co stanowi 75% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 5) w 2021 r. – 1,76 zł za m² miesięcznie, co stanowi 80% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 6) w 2022 r. – 1,87 zł za m² miesięcznie, co stanowi 85% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 7) w 2023 r. – 1,98 zł za m² miesięcznie, co stanowi 90% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 8) w 2024 r. – 2,09 zł za m² miesięcznie, co stanowi 95% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach;
- 9) w 2025 r. – 2,20 zł za m² miesięcznie, co stanowi 100% wysokości stawki określonej uchwałą Zarządu Powiatu w Policach.

Stanowiskiem z dnia 20 kwietnia 2017 r. Zarząd Powiatu w Policach zaopiniował pozytywnie określenie stawek czynszu za dzierżawę części nieruchomości o powierzchni 0,0729 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka

nr 2415/1, stanowiącej pas drogowy drogi powiatowej Nr 3936Z ul. Piłsudskiego w Policach, w innej wysokości niż wynikająca z § 1 pkt 5 uchwały Nr 485/2016 Zarządu Powiatu w Policach z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Powiatu Polickiego, a także zobowiązał odpowiednio Wydział Gospodarki Nieruchomościami oraz Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg Starostwa Powiatowego w Policach do przygotowania projektu uchwały Zarządu Powiatu w Policach określającej stawki czynszu za dzierżawę ww. nieruchomości w następujących wysokościach:

- a) w 2017 r. – 1,32 zł za m² miesięcznie,
- b) w 2018 r. – 1,43 zł za m² miesięcznie,
- c) w 2019 r. – 1,54 zł za m² miesięcznie,
- d) w 2020 r. – 1,65 zł za m² miesięcznie,
- e) w 2021 r. – 1,76 zł za m² miesięcznie,
- f) w 2022 r. – 1,87 zł za m² miesięcznie,
- g) w 2023 r. – 1,98 zł za m² miesięcznie,
- h) w 2024 r. – 2,09 zł za m² miesięcznie,
- i) w 2025 r. – 2,20 zł za m² miesięcznie.

W związku z powyższym zachodzi potrzeba pojęcia przez Zarząd Powiatu w Policach uchwały w tej sprawie.

Podjęcie przez Zarząd Powiatu w Policach przedmiotowej uchwały rodzić będzie dodatkowe skutki finansowe dla budżetu Powiatu Polickiego w postaci zmniejszenia, w okresie pierwszych 8 lat, dochodów z tytułu dzierżawy i najmu nieruchomości stanowiących własność Powiatu Polickiego.