

U C H W A Ł A Nr VIII/65/2019
RADY MIEJSKIEJ W RACIĄŻU
z dnia 10 lipca 2019 roku

w sprawie: wyrażenia zgody na zwrot na rzecz najemcy nakładów związanych z modernizacją pomieszczeń usytuowanych na drugim piętrze budynku położonego w Raciążu, przy ul. Mławskiej 15,

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506), w związku z art. 226 i 230 oraz art. 676 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (t.j. z 2019 r. poz. 1145) Rada Miejska w Raciążu **u c h w a ł a**, co następuje:

§ 1.

Wyrazić zgodę na zwrot przez Gminę Miasto Raciąż na rzecz najemcy budynku położonego przy ul. Mławskiej 15 w Raciążu (działka nr 1012/2, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1L/00045506/5 oraz wyodrębnione w budynku lokale) – Arkadiusza Chmielińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Chmieliński Arkadiusz, PORADNIA RODZINNA ZDROWIE nakładów związanych z modernizacją przez najemcę pomieszczeń usytuowanych na drugim piętrze budynku, przy czym po zakończeniu stosunku najmu w wysokości uwzględniającej stan oraz wartość nakładów w chwili zakończenia najmu, nie większej jednak niż 305.709,06 zł.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Raciąż.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej


Paweł Chrzanowski

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr VIII/65/2019

Rady Miejskiej w Raciążu

z dnia 10 lipca 2019r.

Gmina Miasto Raciąż jako Wynajmujący zawarła w dniu 11 lutego 2015 r. umowę najmu budynku położonego przy ul. Mławskiej 15 w Raciążu (działka 1012/2, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1L/00045506/5 oraz wyodrębnione w budynku lokale) z p. Arkadiuszem Chmielińskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ujawnioną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej jako Chmieliński Arkadiusz, PORADNIA RODZINNA ZDROWIE jako Najemcą. Oddanie w najem przez Gminę Miasto Raciąż odbyło się z przeznaczeniem tylko i wyłącznie na cel publiczny związany z ochroną zdrowia i w zapewnienia w tymże budynku warunków umożliwiających świadczenie opieki medycznej z zakresu podstawowej i specjalistycznej opieki zdrowotnej.

Do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata. Umowa została zawarta na czas oznaczony – dziesięciu lat i obowiązuje od dnia 27 lutego 2015 r. do dnia 26 lutego 2025 roku. Jej zawarcie wymagało zgody Rady Miejskiej w Raciążu, która została podjęta.

Zgodnie z art. 676. K.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W umowie najmu przewidziano, że prace dodatkowe lub zmiany Przedmiotu Najmu wewnątrz i na zewnątrz mogą być podejmowane tylko za pisemną zgodą Wynajmującego, a brak zgody skutkuje uznaniem, iż ulepszenia i zmiany dokonane zostały na koszt Najemcy, a Wynajmujący nie ma w tym zakresie obowiązku zapłaty Najemcy jakiegokolwiek wynagrodzenia lub zwrotu kosztów.

W związku z planowaną przez Najemcę modernizacją II piętra budynku, które obecnie nie może być wykorzystywane na prowadzenie działalności leczniczej oraz utworzenie dziennego domu opieki medycznej Najemca zaproponował dokonanie ulepszeń, które według kosztorysu inwestorskiego z dnia 27 maja 2019 r. mają wynieść 305.709,06 zł, przy czym oczekuje zwrotu poniesionych nakładów po zakończeniu stosunku najmu. Ustalono więc, że zwrot ma się dokonać w wysokości uwzględniającej stan oraz wartość nakładów w chwili zakończenia najmu. Przewiduje się, że przed terminem zakończenia umowy najmu zostanie powołany przez Wynajmującego i Najemcę rzeczoznawca, który określi wartość nakładów, nie przekroczą one pierwotnej kwoty 305.709,06 zł z uwagi na ich zużycie. Po dokonaniu wyceny i zakończeniu stosunku najmu Najemca otrzyma zwrot nakładów w wysokości uwzględniającej stan oraz wartość nakładów w chwili zakończenia najmu, tj. z uwzględnieniem ich zużycia.

W związku z tym, że umowę zawarto na okres powyżej 3 lat, a w treści umowy nie wyrażono zgody na zwrot nakładów, które ma ponieść Najemca, wyrażenie zgody na zwrot nakładów mieści się w pojęciu „zasad wynajmowania nieruchomości”, wymagana jest uchwała.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Paweł Chmieliński