

UCHWAŁA Nr / 2016
Rady Miasta Milanówka
z dnia 2016 roku

w sprawie: wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości przy ul. Warszawskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.) – Rada Miasta Milanówka *u c h w a ł a*, co następuje

§ 1.

Wyraża zgodę na dzierżawę na okres 5 lat zabudowanej nieruchomości, uregulowanej w księdze wieczystej o numerze WA1G/00035531/3, położonej przy ul. Warszawskiej 36, stanowiącej budynek oraz część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr ew. 1/4 w obrębie 06-03, w granicach nie większych niż przedstawione na załączniku do niniejszej uchwały, po zakończeniu umowy najmu nr D/272/15/GNPP/631/16 zawartej w dniu 30.11.2016 r.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

mgr Małgorzata Trębińska

UZASADNIENIE

Nieruchomość zabudowana, zlokalizowana przy ul. Warszawskiej 36 w Milanówku pozostaje obecnie udostępniona z zasobu nieruchomości gminnych na podstawie umowy najmu, która została zawarta jako kontynuacja umowy na okres zimowy 2016/2017 i której termin zakończenia upływa z dniem 31.03.2017 r.

Obecne zagospodarowanie nieruchomości, jak również jej wkomponowanie w krajobraz miasta wskazują na potrzebę kontynuacji wykorzystania nieruchomości na zasadach komercyjnych z koniecznością zapewnienia najkorzystniejszej, dostępnej oferty. Ważne jest także, aby forma prowadzonej działalności w obrębie nieruchomości, wpisywała się w aktualną koncepcję rewitalizacji centrum miasta.

Należy zauważyć, iż przy zawieraniu umów na zagospodarowanie nieruchomości w sposób trwały zapewnienie stabilnych warunków jej udostępnienia jest korzystne zarówno dla strony wydierżawiającego jak i potencjalnego dzierżawcy. Trwałość stosunku dzierżawy mierzona długością okresu jej trwania jest jednym z podstawowych aspektów możliwości zainteresowania przez Gminę ofertą poważnych kontrahentów, dla których perspektywa zwrotu nakładów koniecznych do adaptacji lokalu, czy realizacji *business planu* jest bez wątpienia kluczowa. Sytuacja taka jest również korzystna dla wydierżawiającego, który z jednej strony przy zawieraniu umów średnio, czy też długookresowych zwiększa potencjał nieruchomości, ale też z drugiej strony wyzbywa się kosztów organizacyjnych związanych z jej cyklicznym udostępnianiem (kosztów administracyjnych, kosztów związanych z wyceną, czy też kosztów niezbędnych dla należytej publikacji ogłoszeń wynikających z przepisów).

Niniejsza uchwała dotyczy wydierżawienia nieruchomości znajdującej się w centrum miasta, której zarówno odpowiednia oferta dla mieszkańców jak i wizerunek są bez wątpienia istotne dla interesu publicznego. Dotychczasowe doświadczenia na polu wynajmu lokalu, jak i poczynione rozeznanie rynku wskazują na możliwość korzystnego jej zagospodarowania, zaś jednym z elementów do tego niezbędnych jest zawarcie umowy przynajmniej średniookresowej - tj. na okres 5 lat. Nieruchomość od lat udostępniana jest na zasadach komercyjnych, przynoszących stały wymierny dochód do budżetu miasta. Nie występują również żadne przesłanki negatywne związane np. z potrzebą zagospodarowania nieruchomości przez Gminę we własnym zakresie.

Podstawą podjęcia niniejszej uchwały jest potrzeba wykorzystania potencjału majątku gminy, przy jednoczesnym zapewnieniu gwarancji takiego zagospodarowania nieruchomości, które będzie pożądane z punktu widzenia szeroko pojętego interesu Miasta Milanówka. Oznacza to, iż oprócz warunków związanych z uzyskiwanym czynszem dzierżawnym istotne są również okoliczności wynikające z jakości oferty oraz pewności współpracy stron zawieranej umowy. Dlatego też organizacja konkursu określającego oczekiwania Gminy Milanówek odnośnie zagospodarowania nieruchomości jest formą właściwą.

Należy wskazać, iż na potrzeby przygotowania się do procedury udostępnienia nieruchomości z zasobu w sierpniu 2016 r. został opracowany na zlecenie Urzędu Miasta Milanówka operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, który ustalił, że czynsz ten winien wynosić odpowiednio 41 zł netto za 1 m² budynku oraz 12 zł netto za 1 m² grunt, co przy założeniu dzierżawy 60 m² budynku i np. 15 m² gruntu, dawałoby łączną kwotę 2640 zł netto. Wymienione warunki finansowe powinny zostać zatem zweryfikowane przetargiem. Należy nadmienić, iż w zależności od przebiegu pierwszego przetargu dopuszczalne jest obniżenie stawki wywoławczej w przetargu drugim.

Jako podstawę podjęcia niniejszej uchwały należy wskazać fakt, iż podejmowanie decyzji w sprawach dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres powyżej trzech lat należy do kompetencji właściwej rady - w tym wypadku Rady Miasta Milanówka.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.