

UCHWAŁA Nr 300/XXXVI/17

Rady Miasta Milanówka

z dnia 22 czerwca 2017 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.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, ze zm.) – Rada Miasta Milanówka *u c h w a ł a*, co następuje

§ 1.

Wyraża zgodę na dzierżawę na okres do dnia 17.04.2022 r. niezabudowanej nieruchomości, uregulowanej w księdze wieczystej o numerze WA1G/00035531/3, położonej przy ul. Warszawskiej, stanowiącej 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.

§ 2.

Wyraża zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

mgr Małgorzata Trębińska

UZASADNIENIE

Zgodnie z przeprowadzonym przetargiem pisemnym nieograniczonym na dzierżawę części zabudowanej nieruchomości, położonej przy ul. Warszawskiej 36 w Milanówku na czas oznaczony do 5 lat, w ramach procedury GNPP.6845.19.2016, wyłoniony został dzierżawca – SMART Magdalena Jaskulska, ul. Sylwestra 3, 05-800 Pruszków, który w ramach złożonej oferty zaproponował rozbudowę budynku przy ul. Warszawskiej 36 o dodatkową przestrzeń w postaci nowej sali konsumenckiej. W następstwie do przetargu zawarta została umowa dzierżawy nr D/272/16/GNPP/216/17 w ramach której udostępniony został budynek przy ul. Warszawskiej 36 oraz część niezabudowanego gruntu po zachodniej stronie budynku.

Ważnym aspektem jest fakt, iż proces inwestycyjny związany z czynieniem nakładów polegających na rozbudowie budynku od początku procedury przetargowej wykraczał poza ogłoszony przetarg na dzierżawę nieruchomości w postępowaniu GNPP.6845.19.2016. Rozbudowa wymagała zatem odrębnych zgód Burmistrza, jak również po części Rady Miasta Milanówka w zakresie chociażby ujęcia w wieloletniej prognozie finansowej, wydatku związanego z rozliczeniem potencjalnych nakładów. Zgody te w żadnym stopniu nie przesądzały o możliwości realizacji inwestycji, która winna być prowadzona przez nowego dzierżawcę zgodnie z przepisami - dzierżawca winien uzyskać wszelkie wymagane prawem pozwolenia.

Wstępna koncepcja rozbudowy dotyczyła dobudowy obiektu po zachodniej stronie istniejącego budynku przy ul. Warszawskiej 36. W trakcie prac projektowych (przygotowawczych) ustalono jednak, iż zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Śródmieście” na podstawie Uchwały Nr 528/XLII/14 Rady Miasta Milanówka z dnia 6 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r., poz. 961, z dnia 3.02.2015 r.) nie odpuszczają możliwości rozbudowy budynku w miejscu pierwotnie wskazanym przez inwestora w fazie koncepcji. Za to przedmiotowy plan dopuszcza możliwość rozbudowy budynku od strony wschodniej.

Powyższe oznacza, iż realizacja rozbudowy polegającej na dobudowie ogrodu zimowego (przeszklonej werandy) zakładającej powiększenie powierzchni lokalu w celu utworzenia warunków do prowadzenia działalności gastronomicznej w pełnym zakresie (również w sezonie zimowym), wymaga dodatkowego terenu.

Aktualny Dzierżawca budynku przy ul. Warszawskiej 36 zgłosił więc zainteresowanie pozyskaniem gruntu pod rozbudowę budynku od strony wschodniej, co możliwe jest na podstawie nowej, odrębnej umowy dzierżawy. Podjęcie takiej umowy wymaga odrębnej procedury, niezależnej od przetargu w ramach postępowania GNPP.6845.19.2016. Charakter dzierżawy związany jest bezsprzecznie z aktualną dzierżawą terenu przez dzierżawcę – SMART Magdalena Jaskulska, ul. Sylwestra 3, 05-800 Pruszków, w związku z czym oczywistym jest, iż tego typu dzierżawa możliwa jest wyłącznie w warunkach trybu bezprzetargowego – trudno wyobrazić sobie możliwość rozbudowy budynku dzierżawionego przez inny podmiot aniżeli przez dzierżawcę lub właściciela – Gmina Milanówek.

Należy wyraźnie podkreślić, iż wyrażenie zgody na nową dzierżawę terenu w żadnym stopniu nie wpływa na dotychczasową dzierżawę budynku i gruntu, w tym na zakres terytorialny dzierżawy, czy też czynsz ustalony w wyniku przetargu. Zatem jest to procedura obojętna względem przetargu.

Udostępnienie nowego terenu dzierżawcy może odbyć się wyłącznie w warunkach komercyjnych, tj. przy uwzględnieniu wynagrodzenia za dzierżawę na poziomie określonym przynajmniej jako stawka wywoławcza do przetargu części niezabudowanej po stronie zachodniej budynku - zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby procedury przetargowej.

Mając na względzie, iż nie występują żadne przesłanki negatywne związane np. z potrzebą zagospodarowania nieruchomości przez Gminę we własnym zakresie, a prowadzony od około miesiąca lokal wydaje się zapewniać korzystną ofertę dla mieszkańców, udostępnienie terenu leży w interesie publicznym.

Jako podstawę podjęcia niniejszej uchwały należy wskazać, iż podejmowanie decyzji w sprawach dzierżawy lub najmu nieruchomości na okres powyżej trzech lat oraz wyrażanie zgody na odstąpienie od trybu przetargowego należą do kompetencji właściwej rady - w tym wypadku Rady Miasta Milanówka.

Niniejsza uchwała pozostaje także w zgodności z intencją Uchwały Nr 273/XXXIII/17 Rady Miasta Milanówka z dnia 20 kwietnia 2017 roku w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Milanówka na lata 2017 – 2024, mimo iż uzasadnienie tamtej uchwały dotyczyło koncepcji zagospodarowania nieruchomości po stronie zachodniej. Zabezpieczenie środków związane było z koniecznością rozliczenia inwestycji wg porozumienia zawieranego przez Burmistrza Miasta Milanówka i bez znaczenia z punktu widzenia finansów gminy jest okoliczność lokalizacji inwestycji. Okoliczność ta ma znaczenie dla Rady Miasta Milanówka, która podejmując decyzje opiera się na dodatkowych informacjach o inwestycji, w związku z czym podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miasta Milanówka oznacza świadomość Rady w zakresie tego na co dokładnie przeznaczone zostaną środki publiczne.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.