



W związku z zapytaniami dotyczącymi przetargu na dzierżawę nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Powiatu Kieleckiego, położonej w obrębie 0020 Rembów gm. Raków, oznaczonej jako działka nr 736 o pow. 0,9700 ha, Organizator przetargu przekazuje treść zadanych pytań i udzielonych odpowiedzi:

1. Umowa nie reguluje, kto ma zapewnić funkcjonalność obiektu? Jest kilka zapisów zobowiązujących Dzierżawcę do przeglądów, bieżących remontów i konserwacji obiektu i jego urządzeń. Jednak zapisy te nie obejmują np. wymiany kotłów c.o., centrali ppoż. lub innych urządzeń kluczowych dla funkcjonowania obiektu. Konserwacja i remonty dotyczą bieżących napraw o kosztach do 30% wartości urządzenia. Tymczasem niektóre urządzenia mają już za sobą eksploatację ok połowy żywotności zapewnianej przez producenta. Wymiana kosztownych urządzeń z całą pewnością nie zawiera się w pojęciu konserwacji lub bieżącego remontu. Na szczególną uwagę zasługuje stan funkcjonalności przydomowej oczyszczalni ścieków. Brak funkcjonowania tego urządzenia przez okres ponad dwóch lat niemal gwarantuje utratę funkcjonalności istotnych elementów (chodzi o zamieranie złoża biologicznego oraz zastoje pomp mieszających i napowietrzających). W tej sytuacji oczekiwane jest, że Wydierżawiający zapewni funkcjonalność urządzeń, które warunkują korzystanie z budynku, zaś remont kapitalny będzie z pewnością kosztowny. Należy też podkreślić, że nie da się spoczynkowo sprawdzić poprawności funkcjonowania odbioru ścieków. Jest to możliwe po 1-2 miesiącach funkcjonowania z obciążeniem min. 30% wydajności.

Odpowiedź:

Zasady dotyczące odpowiedzialność za funkcjonalność obiektu określone zostały jednoznacznie w §3 ust.5 projektu umowy dzierżawy. Zgodnie z nimi wszelkie koszty oraz inne opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją Przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę. Wyszczególnienie w dalszej części powołanego zapisu wskazywanych w projekcie umowy poszczególnych kosztów, nie stanowi ich zbioru zamkniętego i nie wyłącza Dzierżawcy z ponoszenia innych kosztów koniecznych do poniesienia celem utrzymania i właściwej eksploatacji obiektu.

W kwestii dotyczącej oczyszczalni ścieków wyjaśnia się, że realizowane z jej wykorzystaniem odprowadzenie odpadów jest jedną z alternatyw pozwalających na realizację przedmiotowego zadania. Na terenie obiektu znajdują się bowiem również zbiorniki na ścieki, które pozwalają na ich osadzanie się i systematyczne pozbywanie. Tym samym zapewniona jest funkcjonalność obiektu w przedmiotowym zakresie. W gestii Dzierżawcy pozostawać będzie wybór sposobu odprowadzania ścieków, a w konsekwencji tego podjęcie decyzji o poniesieniu ewentualnych kosztów związanych z utrzymaniem złoża w istniejącej oczyszczalni.





2. Umowa nie zawiera także żadnych zapisów na temat udostępniania przez Wyzierżawiającego aktualnego wyposażenia obiektu (łóżka, stoliki, krzesła, wyposażenie kuchni itp.) Zapis § 7 ust. 9 umowy stanowi o losach ruchomości będących własnością Dzierżawcy, zaś nic nie wspomina się o ruchomościach stanowiących obecne wyposażenie obiektu i będących własnością Wyzierżawiającego.

Jeżeli Powiat zamierza wydzierżawić pusty obiekt bez wyposażenia, to winno to być zaznaczone w umowie i opisie przetargu.

Odpowiedź:

Projekt umowy nie zawiera informacji dotyczącego mienia ruchomego, gdyż przetarg obejmuje wyłącznie nieruchomości. Potencjalni Dzierżawcy mogą zapoznawać się z przedmiotem dzierżawy, a informacje odnoszące się do powyższych kwestii są im udzielane na bieżąco, w tym w trakcie przeprowadzanych oględzin. Nadmienić należy, że zgodnie z ogłoszeniem o przetargu, do dzierżawy przeznaczona jest przedmiotowa nieruchomość z budynkami wraz z przyległą infrastrukturą, przez co należy również rozumieć elementy wyposażenia trwale związane z budynkami i niezbędne do ich funkcjonowania. Do takiej infrastruktury należą urządzenia kuchenne (podobnie jak urządzenia grzewcze, sanitarne, alarmujące), stanowiące nierozdzielalną część obiektu. Wobec powyższego podlegać one będą wydzierżawieniu łącznie z całym obiektem.

3. W umowie jest zapis o możliwości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez Wyzierżawiającego w przypadku nie uzyskania lub utraty uprawnień do prowadzenia zadeklarowanej działalności przez Dzierżawcę. Zapis ten jest bardzo mało precyzyjny. Nie określa on w jakich okolicznościach miałyby nastąpić utrata tych uprawnień. Czy dotyczy to tylko utraty uprawnień zawinionej przez Dzierżawcę, czy też innych okoliczności, czy konieczne jest prawomocne zakończenie postępowania w sprawie pozbawienia Dzierżawcy takich uprawnień? Co w sytuacji, gdy utrata uprawnień nastąpi z mocy prawa? Czy w każdym z wyżej wymienionych przypadków Wyzierżawiający będzie mógł realizować swoje uprawnienie, czy będzie jakiś okres przejściowy? Co się stanie z nakładami poczynionymi przez Dzierżawcę w przypadku natychmiastowego zwrotu przedmiotu dzierżawy?

Odpowiedź:

Kwestionowany zapis zabezpiecza uprawnienia Wyzierżawiającego do rozwiązania umowy dzierżawy w przypadku nie wykorzystywania nieruchomości zgodnie z celem, na który została wydzierżawiona. Podjęta przez Wyzierżawiającego i potwierdzona wiedza o braku uzyskania stosownych zezwoleń na prowadzenie deklarowanej działalności przez Dzierżawcę, świadczyć może o niemożliwości spełnienia przez Dzierżawcę deklarowanego celu wykorzystania nieruchomości, co sprzeczne jest z celem niniejszej dzierżawy. W tym znaczeniu nie są istotne przesłanki braku uzyskania przedmiotowych zgód i pozwoleń (o ile dla prowadzenia planowanej działalności





są niezbędne). Brak takowych dyskwalifikuje możliwość realizacji deklarowanego celu dzierżawnego.

4. Umowa zakłada możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron na 6 m-cy przed zakończeniem roku dzierżawnego. Przy czym nigdzie nie ma określonego pojęcia „rok dzierżawny” tj. od kiedy do kiedy liczy się rok dzierżawny. Kwestia ta jako bardzo istotna dla określenia warunków umowy wymaga doprecyzowania. Ewentualnie można zmienić zapis, że termin wypowiedzenia wynosi 6 miesięcy przed końcem roku kalendarzowego. Wypowiedzenie możliwe w sytuacjach przewidzianych w tym zapisie jest praktycznie niewykonalne, bo nie wiadomo jaki jest właściwy.

Odpowiedź:

Zgodnie z utrwalonym w doktrynie stanowiskiem „rok dzierżawny”, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, należy liczyć od początku dzierżawy. Zatem wskazany w projekcie umowy „rok dzierżawny” rozpocznie swój bieg od dnia zawarcia umowy.

5. Najważniejszym problem dotyczy warunków przystosowania obiektu do nowej funkcjonalności. Jest dla nas oczywiste, że Wydierżawiający nie chce prowadzenia tam MOW, dla którego obiekt był budowany. Zmiana funkcji na zamieszkanie osób starszych i niepełnosprawnych pociąga konieczność przebudowy wewnętrznej. Oczywisty jest wymóg uzgodnienia zakresu tej przebudowy z Wydierżawiającym. Jednak nie do przyjęcia jest zapis § 7 ust. 7 „Dzierżawca poniesie wszelkie koszty związane z doprowadzeniem przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego z uwzględnieniem zmian akceptowanych przez Wydierżawiającego”. Oznacza to w praktyce, że np. Caritas będzie zobowiązana ponieść nakłady np. 300.000 zł na przystosowanie obiektu do funkcji mieszkań wspieranych i po 10 latach będzie obowiązana ponieść kolejne 400.000 zł lub więcej na przystosowanie obiektu do funkcji MOW, bo takie może być oczekiwanie Starostwa za 10 lat. Przepis ten musi być zrównoważony – tzn. przeróbki, na które Dzierżawca uzyskał zgodę właściciela są zaakceptowane do końca umowy dzierżawy.

Odpowiedź:

Zgodnie z §5 ust.1 projektu umowy dzierżawy Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym. Ponadto zgodnie z §5 ust.2 Dzierżawca może dokonywać przebudowy budynku oraz jego pomieszczeń, a także innych przeróbek i adaptacji, czy dobudów na przedmiocie dzierżawy, ale wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego. Z treści kwestionowanego §7 ust. 7 wynika natomiast, że Dzierżawca (tylko w szczególności i na żądanie Wydierżawiającego) zobowiązany jest do usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich naniesień, w tym obiektów budowlanych, ale z uwzględnieniem zmian akceptowanych przez Wydierżawiającego. Bez wątplenia za takie należy uznać naniesienia poczynione w oparciu o zgody i uzgodnienia poczynione na zasadach określonych w wyżej powołanych regulacjach - §5 ust.1 i ust.2. Natomiast





regulacje zawarte w §7 ust. 7 zabezpieczają Wyzierżawiającego przed niekorzystnym dla niego pozostawieniem naniesień poczynionych bez uzyskania wymaganych zgód przez Dzierżawcę.

6. Wątpliwości budzą również zapisy o wymaganiu uzgodnień w zakresie wymiany uszkodzonych urządzeń sanitarnych, malowaniu czy tapetowaniu ścian. Tego typu prace konserwacyjne wykonuje się na bieżąco, czasem nawet w czasie trwania kontroli celem pozytywnego protokołu z kontroli lub zapewnienia bezpieczeństwa korzystania z urządzeń sanitarnych przez użytkowników. Podobnie zastanawia sens informowania Wyzierżawiającego o umieszczeniu tabliczki informującej o prowadzonej działalności na ścianie budynku lub ogrodzeniu działki bez naruszenia ich stabilności. Tego typu wymogi postrzegamy jako nieuczciwe praktyki wprowadzania nadmiernych rygorów w celu osłabienia pozycji partnerskiej Dzierżawcy i dowolne wysuwanie zarzutów naruszenia warunków umowy.

Odpowiedź:

Wyjaśniam, że przekazanie przedmiotowej nieruchomości do użytkowania Dzierżawcy nie może wyłączać możliwości nadzoru nad niniejszym mieniem publicznym przez Wyzierżawiającego. Wskazywane zapisy umowne zabezpieczają prawa Wyzierżawiającego w tym zakresie, pozostawiając po stronie Dzierżawcy jedynie obowiązek informacyjny. Nie uzależniają one natomiast podejmowania działań w przedmiotowym zakresie od zgody Wyzierżawiającego, nie ograniczając tym samym praw Dzierżawcy w tej materii.

Regulacje zawarte w §5 ust. 4 umowy mają zagwarantować wykonywanie dzierżawy w sposób zapewniający zachowanie przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, a także możliwość kontroli przez Wyzierżawiającego prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy.

Z up. Starosty
Paweł Kowalczyk
Dyrektor Wydziału Geodezji
Gospodarki Nieruchomościami

