

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY POWIATU BRZESKIEGO W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego w budynku zlokalizowanym na nieruchomości, stanowiącej własność Powiatu Brzeskiego, będącej w trwałym zarządzie Środowiskowego Domu Samopomocy w Łysej Górze

W dniu 25.11.2024 r., wpłynął wniosek znak: 221-2-4/24 Dyrektora Środowiskowego Domu Samopomocy w Łysej Górze, uzupełniony pismem z dnia 28.11.2024 r., dotyczący wyrażenia zgody na zawarcie na okres od 1.01.2025 r., do 31.12.2027 r., z dotychczasowymi najemcami tj. Zdzisławem Huras, Przemysławem Huras i Piotrem Huras, działającymi w ramach spółki cywilnej pod nazwą: Zdzisław Huras Glassware Art. Studio s.c., z siedzibą 42-290 Blachownia, ul. Wojska Polskiego 9, kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego w budynku zlokalizowanym na nieruchomości, stanowiącej działkę nr 456/25 o pow. 0,5517 ha, położoną w Łysej Górze, gmina Dębno, będącą własnością Powiatu Brzeskiego, objętą księgą wieczystą Nr TR1B/00072360/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku.

Z wniosku Dyrektora Środowiskowego Domu Samopomocy w Łysej Górze, wynika, że wnioskowana umowa najmu lokalu użytkowego byłaby czwartą umową. Poprzednie umowy najmu zostały zawarte na okres od 1.09.2016 r. do 31.12.2019 r., od 1.01.2020 r. do 31.12.2022 r., 1.01.2023 r. do 31.12.2024 r. natomiast wnioskowana umowa najmu jest planowana do zawarcia na okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2027 r.

Dyrektor ŚDS w Łysej Górze podaje, że dotychczasowa stawka czynszu z tytułu najmu wynosiła 22,28 zł/1 m² brutto za miesiąc, natomiast w planowanej do zawarcia umowie stawka czynszu wynosiłaby 24,00 zł/1 m² brutto za miesiąc.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 i 1222) – trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną, która w myśl art. 43 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy, ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, m.in. do cyt.: *„oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość”*. W przypadku nieruchomości wchodzących w skład zasobu powiatu, właściwym organem i organem nadzorującym jest Zarząd Powiatu.

Na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami, cyt.: *„Zawarcie umów (...) najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas*

nieoznaczony następuje w drodze przetargu (...) odpowiednia rada (...) mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów”.

Zapisy § 22 ust. 2 załącznika do uchwały Nr XXIV/224/2017 Rady Powiatu Brzeskiego z dnia 22.06.2017 r., w sprawie zasad gospodarowania mieniem Powiatu Brzeskiego, stanowią cyt.: „Oddanie przez jednostkę organizacyjną nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, następuje w drodze przetargu, zgodnie z przepisami ustawy oraz aktami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie, chyba, że Rada Powiatu wyrazi zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów.”.

Wobec cytowanych powyżej przepisów prawa, z uwagi na fakt, że w sytuacji zawarcia kolejnej umowy najmu łączny czasookres ich obowiązywania przekracza okres trzech lat, wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy należy do kompetencji Rady Powiatu. Następnie, po uzyskaniu zgody, o której mowa powyżej, Zarząd Powiatu może podjąć uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Środowiskowy Dom Samopomocy w Łysej Górze, kolejnej umowy najmu z dotychczasowym najemcą.

Wobec powyższego, po przeprowadzonej analizie sprawy, Zarząd Powiatu Brzeskiego postanowił wystąpić do Rady Powiatu Brzeskiego z niniejszym projektem uchwały.

Brzesko, dnia 2.12.2024 r.

Dyrektor Wydziału
Geodezji i Kartografii

Małgorzata Nocoń

Starosta Brzeski

Andrzej Potępa