

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY POWIATU BRZESKIEGO W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA ODSTĄPIENIE OD OBOWIĄZKU PRZETARGOWEGO TRYBU ZAWARCIA KOLEJNEJ UMOWY NAJMU POMIESZCZENIA W BUDYNKU ZLOKALIZOWANYM NA NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ POWIATU BRZESKIEGO, BĘDĄCEJ W TRWAŁYM ZARZĄDZIE ZESPOŁU SZKÓŁ TECHNICZNYCH I BRANŻOWYCH IM. BOHATERÓW WESTERPLATTE W BRZESKU

Dyrektor Zespołu Szkół Technicznych i Branżowych im. Bohaterów Westerplatte w Brzesku, we wniosku z dnia 14.05.2025 r. znak: ZSTiB.221.10.2025.ES, zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie przez Zespół Szkół Technicznych i Branżowych im. Bohaterów Westerplatte w Brzesku, z dotychczasowym najemcą tj. z Panią Weroniką Zamiatałą, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: Weronika Zamiatała z siedzibą 32-830 Wojnicz, Łukanowice 166, na okres od 1.09.2025 r., do 30.06.2028 r., kolejnej umowy najmu pomieszczenia o pow. 12 m², w budynku szkoły, zlokalizowanym na działce ewidencyjnej nr 2260/5 o pow. 3,0574 ha, położonej w obrębie Brzesko-miasto, stanowiącej własność Powiatu Brzeskiego, będącej w trwałym zarządzie Zespołu Szkół Technicznych i Branżowych im. Bohaterów Westerplatte w Brzesku, dla której Sąd Rejonowy w Brzesku prowadzi KW nr TR1B/00019826/1.

Wynajem pomieszczenia, o którym mowa powyżej, na rzecz Pani Weroniki Zamiatała, prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: Weronika Zamiatała z siedzibą 32-830 Wojnicz, Łukanowice 166, nastąpiłby z przeznaczeniem na prowadzenie sklepiku szkolnego z posiłkami dla uczniów oraz pracowników szkoły.

Z wniosku Dyrektora Zespołu Szkół Technicznych i Branżowych im. Bohaterów Westerplatte w Brzesku, wynika, że wnioskowana umowa najmu pomieszczenia o pow. 12 m² byłaby trzecią umową. Poprzednie umowy najmu, zostały zawarte na okres od 2.09.2019 r., do 30.06.2022 r., od 1.09.2022 r., do 30.06.2025 r., natomiast wnioskowana umowa najmu jest planowana do zawarcia na okres od 1.09.2025 r., do 30.06.2028 r. Proponowany miesięczny czynsz z tytułu najmu ustalony w drodze negocjacji wraz z kosztami zużycia mediów łącznie wynosiłyby 1 800,00 zł netto 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, 1222, 1717 i 1881) – 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 czasookres planowanej do zawarcia umowy wraz z umowami poprzednio obowiązującymi, 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 Zespół Szkół Technicznych i Branżowych im. Bohaterów Westerplatte w Brzesku, 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, 16.05.2025 r.

Dyrektor Wydziału Geodezji i Kartografii

Starosta Brzeski

Małgorzata Nocoń

Andrzej Potępa