

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 W CZCHOWIE

Dyrektor Zespołu Szkół w Czchowie, we wniosku z dnia 29.10.2025 r., znak: F.221.1.2025.BK, zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie przez Zespół Szkół w Czchowie, z dotychczasowym najemcą tj. z Direkt-Multimedialnym Centrum Językowym Małgorzata Kołodziej z siedzibą w Łososinie Dolnej, na okres od 1.01.2026 r., do 31.12.2026 r., kolejnej umowy najmu pomieszczenia o pow. 13,3 m² wraz z prawem do wspólnego korzystania z sanitariatów, a także wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku służących jako dostęp do tego pomieszczenia, usytuowanego w budynku zlokalizowanym na nieruchomości, składającej się z działek ewidencyjnych nr: 1026/19 o pow. 0,7200 ha, 1026/14 o pow. 0,2700 ha, położonych w obrębie Czchów-miasto, stanowiących własność Powiatu Brzeskiego, będących w trwałym zarządzie Zespołu Szkół w Czchowie, dla której Sąd Rejonowy w Brzesku prowadzi KW nr TR1B/00056855/4.

Wynajem pomieszczenia, o którym mowa powyżej, na rzecz Direkt-Multimedialnego Centrum Językowego Małgorzata Kołodziej z siedzibą w Łososinie Dolnej, nastąpiłby z przeznaczeniem na prowadzenie kursów języków obcych dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

Z wniosku Zespołu Szkół w Czchowie, wynika, że wnioskowana umowa najmu pomieszczenia o pow. 13,3 m² byłaby kolejną umową tj. siódmą zawieraną na okres 1 roku. Wnioskowana umowa najmu jest planowana do zawarcia na okres od 1.01.2026 r., do 31.12.2026 r.

Proponowany miesięczny czynsz z tytułu najmu ustalony na podstawie „Zarządzenia Nr 59/2022 Dyrektora Zespołu Szkół w Czchowie z dnia 30.12.2022 r.”, wynosiłby 400,00 zł brutto za miesiąc.

Dyrektor Zespołu Szkół w Czchowie, informuje, że sala nie jest wykorzystywana przez Zespół Szkół w Czchowie, a ponadto Direkt-Multimedialne Centrum Językowe Małgorzata Kołodziej z siedzibą w Łososinie Dolnej, sumiennie wywiązywało się ze swoich obowiązków, utrzymywało lokal w dobrych warunkach higieniczno-sanitarnych oraz terminowo regulowało płatności za faktury.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) – 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 przekroczyłby 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 w Czchowie, 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, 21.11.2025 r.

Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Starosta Brzeski

Andrzej Potępa

Wioletta Węgrzyn