

Projekt uchwały Nr 73/1/19
Data rej. 16.04.19
Data skier. do Komisji 17.04.19
Spodziewany termin sesji 25.04.19

Załącznik do uchwały nr/19
Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego
z dnia 2019 r.

**Uchwała Nr/19
Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego
z dnia 2019 r.**

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w Warszawie, na okres lat 10, umowy najmu pomieszczeń położonych w Koszalinie przy ul. Słowiańskiej 15A

Na podstawie art. 18 pkt 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2019 r., poz. 512) w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.),

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwala, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na zawarcie przez Województwo Zachodniopomorskie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w Warszawie, na okres 10 lat, kolejnej umowy najmu pomieszczeń o łącznej pow. całkowitej 458,8 m² znajdujących się w Koszalinie przy ul. Słowiańskiej 15A.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Województwo Zachodniopomorskie jest właścicielem nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Słowiańskiej 15A, oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek 269/1 i 250/8, o łącznej powierzchni 0,0421 ha, obręb ewidencyjny nr 22 Koszalin, zabudowanej budynkiem biurowym o pow. całkowitej 1088,13 m²; w tym 682,10 m² powierzchni lokali biurowych.

Obecnie nieruchomość wykorzystywana jest przez dwa podmioty: Wojewódzki Urząd Pracy w Szczecinie Filia w Koszalinie, który w użyczeniu posiada 394,50 m² powierzchni biurowej oraz Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, która zajmuje pomieszczenia o łącznej pow. całkowitej 458,8 m² w tym 287,60 m² powierzchni biurowej oraz 171,20 m² powierzchni przypisanej, które usytuowane są na:

- parterze – pomieszczenia o numerach 1,2,3,3a,4,5,6,8 wraz z korytarzami, o łącznej pow. całkowitej 171,33 m²,
- I piętrze – pomieszczenia o numerach 10,10a,11,12,13,13a,14,15,16,16a,17,17a, o łącznej pow. całkowitej 202,6 m²,
- II piętrze – pomieszczenie o numerze 27 o pow. całkowitej 25,52 m²,
- V piętrze – archiwum oraz pomieszczenie gospodarcze o łącznej pow. całkowitej 59,35 m².

W dniu 26 września 2018 r. wpłynął wniosek Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o wynajem na potrzeby Biura Powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Koszalinie, na okres lat 10, dotychczas zajmowanych pomieszczeń.

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa obecnie korzysta ze wskazanej wyżej części nieruchomości na podstawie zawartej na okres lat 3 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2016 r. nr 5/OR16/2016/2617, która obowiązuje do 31 sierpnia 2019 r.

Na zlecenie Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 7 grudnia 2018 r. sporządzona została przez rzeczoznawcę majątkowego opinia w przedmiocie stawki czynszu, jaką można przyjąć za rynkową dla pomieszczeń biurowych znajdujących się w tej lokalizacji. Zgodnie z przedmiotową opinią taką stawką jest 13,82 zł/m² + VAT.

W dniu 8 lutego 2019 r. wpłynęło pismo ARiMR informujące o akceptacji wymienionej stawki czynszu.

Obecnie, po dwukrotnej waloryzacji czynszu, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa płaci miesięcznie czynsz netto w wysokości 5 808,41 zł, stanowiący iloczyn powierzchni całkowitej zajmowanych pomieszczeń wynoszącej 458,8 m² i stawki czynszu za 1 m² netto w wysokości 12,66 zł + podatek VAT (obecnie stawka 23%), tj. łącznie 7 144,34 zł.

Najemca dodatkowo ponosi opłaty z tytułu:

- podatku od nieruchomości, od zajmowanej powierzchni budynku i odpowiadającej jej powierzchni gruntu,
- ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
- dostawy wody, energii elektrycznej, ogrzewania,
- odprowadzania ścieków,
- konserwacji urządzeń dźwigowych,
- ochrony obiektu i monitoringu p.poż.,
- usług konserwatorskich w zakresie: instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz instalacji p.poż. i monitoringu,
- utrzymania czystości na zewnątrz obiektu.

Zawarcie z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa kolejnej umowy najmu w stosunku do w/w pomieszczeń, będzie mogło nastąpić wyłącznie po uzyskaniu stosownej zgody Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.): „Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów”.

Nadto zgodnie z przepisem art. 18 pkt 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2019 r., poz. 512) w brzmieniu: „Do wyłącznej właściwości

sejmiku województwa należy: podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych województwa dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała sejmiku województwa jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą sejmiku województwa”.

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest uzasadnione.

CZŁONEK ZARZĄDU
Stanisław Wziątek

DYREKTOR
Wydziału Inwestycji i Nieruchomości
Bohdan Roszkowski