

**UCHWAŁA nr 298/90/16**  
**Zarządu Powiatu w Goleniowie**  
**z dnia 24 sierpnia 2016 r.**

**w sprawie ustalenia stawki czynszu - za dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Goleniowskiego - odmiennej niż wynikającej z Uchwały Nr 564/110/13 z dnia 27 lutego 2013 r. Zarządu Powiatu w Goleniowie**

Na podstawie § 3, w związku § 1 ust. 1 pkt 6 oraz § 1 ust. 1 pkt 3 Uchwały Nr 564/110/13 Zarządu Powiatu w Goleniowie z dnia 27 lutego 2013 r. w *sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących mienie powiatu goleniowskiego*, Zarząd Powiatu w Goleniowie

**uchwała, co następuje:**

- § 1. Wyraża się zgodę na obniżenie stawki czynszu - w stosunku do stawek zasadniczych dla najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Powiatu Goleniowskiego określonych w *Uchwale Zarządu Powiatu w Goleniowie Nr 564/110/13 z dnia 27 lutego 2013 r.* - za dzierżawę nieruchomości, stanowiących własność Powiatu Goleniowskiego, oznaczonych numerami działek:
- 1068/2 o pow. 0,0867 ha - obręb Maszewo 1,
  - 1082 o pow. 0,0546 ha - obręb Maszewo 2,
  - udział 446/1000 części w działce nr 95 o pow. 0,0071 ha - obręb Maszewo 2,
- na rzecz ***Izby Rzemieślniczej Małej i Średniej Przedsiębiorczości z siedzibą w Szczecinie***, na prowadzenie Technikum oraz Zasadniczej Szkoły Zawodowej w Maszewie.
- § 2. 1. Obniżona stawka wynosi 0,10 zł/m<sup>2</sup> w stosunku miesięcznym za budynki oraz 0,05 zł/m<sup>2</sup> za powierzchnię gruntu, co daje miesięczną kwotę czynszu w wysokości 185,47 zł netto plus podatek VAT.
2. Czynsz nie obejmuje opłat za media, kosztów ubezpieczenia oraz podatku od nieruchomości, które Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać odrębnie.
- § 3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest Ogłoszenie Zarządu Powiatu w Goleniowie z dnia 24 sierpnia 2016 r. obejmujące informację o wykazaniu przedmiotowej nieruchomości do oddania w najem na czas nieoznaczony.
- § 4. Wykonanie uchwały powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Zarządu Powiatu

Tomasz Kulinicz

## Uzasadnienie

Uchwałą Nr IV/31/15 z dnia 26 marca 2015 r. Rady Powiatu w Goleniowie wyrażono zgodę na zawarcie - w trybie bezprzetargowym, na czas nieoznaczony - umowy dzierżawy z Izbą Rzemieślniczą Małej i Średniej Przedsiębiorczości z siedzibą w Szczecinie, której przedmiotem miały być nieruchomości zabudowane, stanowiące własność Powiatu Goleniowskiego, oznaczone numerami działek: 1068/2 o pow. 0,0867 ha - obręb Maszewo 1, 1082 o pow. 0,0546 ha - obręb Maszewo 2 oraz udziału 446/1000 części w działce nr 95 o pow. 0,0071 ha - obręb Maszewo 2. Łączna powierzchnia użytkowa budynków znajdujących się na ww. działkach to 1132,23m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia gruntu ww. działek to 0,1445 ha.

**W związku z powyższym należało ustalić czynsz za dzierżawę ww. nieruchomości.**

Stawki czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Powiatu Goleniowskiego określa Uchwała Zarządu Powiatu w Goleniowie Nr 564/110/13 z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie *ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących mienie powiatu goleniowskiego*. Uchwała powyższa w § 1 ust. 1 w przewiduje konkretne stawki za konkretne nieruchomości, przy czym wymienione w uchwale nieruchomości nie odpowiadają charakterowi nieruchomości opisanych w niniejszej uchwale. Właśnie z tej przyczyny oraz z przyczyn opisanych niżej Zarząd zastosował przepis uregulowany w § 3 uchwały, zgodnie z którym, „w uzasadnionych przypadkach Zarząd Powiatu może, w drodze uchwały ustalić odmienną stawkę niż wynikająca z niniejszej uchwały”.

Na wstępie wyjaśnić trzeba, że przyjmując stawki zasadnicze wymienione w ww. uchwale, przyjęte za nieruchomości najbardziej zbliżone charakterem do nieruchomości będących przedmiotem niniejszej uchwały, miesięczny czynsz dzierżawny wyniósłby:

- **za budynki** - przyjmując § 1 ust. 1 pkt 6 - 10,09 zł netto/m<sup>2</sup> plus podatek VAT (12,41 zł brutto/m<sup>2</sup>),

$$\begin{aligned} &\text{czyli } 10,09 \text{ zł (stawka czynszu)} \times 1.132,23\text{m}^2 \text{ (powierzchnia użytkowa budynków)} \\ &= \mathbf{11.424,20 \text{ zł netto}} \text{ (14.051,77 zł brutto)} \end{aligned}$$

- **za grunty** - przyjmując § 1 ust. 1 pkt 3 – 1,01 zł netto/m<sup>2</sup> plus podatek VAT (1,24 zł brutto/m<sup>2</sup>)

$$\begin{aligned} &\text{czyli } 1,01 \text{ zł (stawka czynszu)} \times 0,1445 \text{ ha (powierzchnia gruntu)} \\ &= \mathbf{1.459,50 \text{ zł netto}} \text{ (1.791,80 zł brutto)}. \end{aligned}$$

Stąd, całkowity czynsz miesięczny wyniósłby: 11.424,20 zł + 1.459,50 zł = 12.883,70 zł netto

Wnioskiem z dnia 07 lipca 2016 r. Prezes Izby Rzemieślniczej Małej i Średniej Przedsiębiorczości, zwrócił się z prośbą o zastosowaniu ulgi i możliwie jak najmniejszy koszt dzierżawy powyższych nieruchomości.

Prośba o zastosowaniu większej ulgi została uargumentowana tym, iż subwencja, którą otrzymuje Izba ze starostwa pokrywa jedynie koszty bieżącej działalności szkoły i IRMiŚP nie będzie stać na opłacanie czynszu najmu na zasadach rynkowych. Wnioskujący podniósł też, iż Izba Rzemieślnicza od 2013 roku prowadzi Zasadniczą Szkołę Zawodową w Maszewie (na podstawie obecnej umowy dzierżawy części pomieszczeń, zawartej z obecnym dysponentem nieruchomości, Dyrektorem), która kształci między innymi w zawodach: mechanik pojazdów samochodowych, monter zabudowy, elektryk, kucharz, fryzjer, piekarz, cukiernik. Dotychczasowa działalność szkoły prowadzonej przez IRMiŚP, jak dowodził wnioskujący, cieszy się uznaniem wśród uczniów, nauczycieli, jak również pracodawców. Wnioskodawca wskazał, że profil szkoły odbierany jest przez mieszkańców Maszewa bardzo pozytywnie i znany jest coraz szerszemu kręgowi mieszkańców powiatu goleniowskiego. Izba nie pobiera opłat od uczniów za swoje usługi. Jako kolejny argument na wydzierżawienie IRMiŚP obiektów szkolnych w Maszewie na preferencyjnych zasadach, wnioskodawca wskazał, że zamierza pozyskać środki unijne na realizację zadań dydaktycznych, wychowawczych. Izba Rzemieślnicza zamierza poszerzyć ofertę kształcenia. Kolejnym uzasadnieniem wniosku są inwestycje, jakie Izba Rzemieślnicza zamierza dokonać na wydzierżawionym obiekcie.

Poza powyższym, uzyskano wiedzę, że Gmina Chociwel oddała Izbie Rzemieślniczej swoje nieruchomości na cele edukacyjne na podstawie umowy użyczenia.

Argumenty Izby Rzemieślniczej Zarząd Powiatu uznał za skłaniające do zastosowania preferencyjnej stawki czynszu.

Podejmując niniejszą uchwałę, Zarząd uwzględnił też fakt, iż znalezienie podmiotu zainteresowanego wydzierżawieniem kompleksu szkolnego jest bardzo trudne. Analizowano dane zawarte między innymi w Internecie, przy czym trudno znaleźć na rynku dzierżawę całego obiektu szkolnego, (najczęściej występuje dzierżawa części pomieszczeń i to w systemie godzinowym). Znalaziono dane na temat dzierżawy całego obiektu szkolnego w Warszawie. Oczywiście jest, iż rynek ten znacznie odbiega od rynku Powiatu Goleniowskiego. Ale i tam, jak się okazało, wydzierżawienie takiego obiektu było trudne. Informacje uzyskane w Internecie dowodzą, że obiekt szkolny próbowano wydzierżawić od roku 2011 do 2013 i zorganizowano aż 3 przetargi. W ostatnim przetargu czynsz dzierżawny został obniżony o prawie połowę od planowanego. Ostateczna stawka czynszu wyniosła: za budynki - 11,12 zł/m<sup>2</sup> a za grunty - 2,15 zł/m<sup>2</sup>. W tym miejscu wywnioskować należy, że stawka dzierżawy obiektu szkolnego w Maszewie winna być znacznie mniejsza od „wypracowanej w przetargu” stawki na rynku warszawskim (z oczywistych różnic: stolica i prowincjonalne miasteczko).

Zarząd Powiatu nie skupił się jedynie na rynku warszawskim. Przeanalizowano też uchwały i zarządzenia innych organów wydierżawiających mienie publiczne. I choć akty te, nie odnosiły się – jak wyżej wspomniano – do całych obiektów szkolnych, to zawierały regulacje czynszu za najem i dzierżawę części pomieszczeń szkolnych, pomieszczeń służących działalności oświatowej. Konkluzja z tych analiz jest taka, że większość organów ustala preferencyjne stawki dzierżawy zawieranej na cele prowadzenia działalności oświatowej.

Dowody, na okoliczność analizy wyżej opisanej sytuacji na rynku ogólnopolskim dzierżawy nieruchomości oświatowych, znajdują się w aktach sprawy dot. wydierżawienia nieruchomości będących przedmiotem niniejszej uchwały w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w.m.

Dodatkowo nadmienić trzeba, że zawarcie umowy dzierżawy z Izbą Rzemieślniczą Małej i Średniej Przedsiębiorczości przyniesie Powiatowi oszczędności. Bowiem to na dzierżawcę spadną wysokie koszty utrzymania nieruchomości takie jak: ubezpieczenie mienia, koszty ogrzewania, koszty zabezpieczenia mienia przed zniszczeniem, podatek od nieruchomości (z którego zwolnienie przysługuje tylko w sytuacji prowadzenia tam działalności oświatowej), koszty napraw itp.

Poza powyższym, zarząd powiatu, podejmując decyzję, miał na uwadze fakt, że zarządzanie i prowadzenie szkół ponadgimnazjalnych stanowi zadanie powiatu. Ponadto organ uznał, że działalność Szkoły stanowi rodzaj promocji Powiatu Goleniowskiego.

Powyższe okoliczności przekonały Zarząd, iż zasadne jest znaczne obniżenie stawki czynszu dzierżawnego w stosunku do stawek zasadniczych.

Po zastosowaniu ulgi czynsz dzierżawny wyniesie:

- **za budynki – 0,10 netto/m<sup>2</sup>** plus podatek VAT (a więc 0,12 zł brutto/m<sup>2</sup>)  
czyli 0,10 zł (stawka czynszu) x 1.132,23m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa budynków)  
= **113,22 zł netto** (139,26 zł brutto),
- **za grunty – 0,05 netto/m<sup>2</sup>** plus podatek VAT, (a więc 0,06 zł brutto/m<sup>2</sup>).  
czyli 0,05 zł (stawka czynszu) x 0,1445 ha (powierzchnia gruntu)  
= **72,25 zł netto** (88,69 zł brutto),

**Stąd, całkowity czynsz miesięczny wyniesie:** 113,22 zł + 72,25 zł = 185,47 zł netto  
(228,13 brutto).

Ustalenie czynszu w oparciu o obniżoną stawkę zostało rozpatrzone **z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej**. Zgodnie z przepisami, finansowe wsparcie publiczne, stanowi pomoc publiczną, o ile takie wsparcie :

1. dotyczy przedsiębiorstwa (przedsiębiorcy) w rozumieniu unijnego prawa konkurencji

2. jest przyznawane przez państwo lub pochodzi ze środków państwowych,
3. udzielane jest na warunkach korzystniejszych niż oferowane na rynku,
4. ma charakter selektywny (uprzywilejowuje określone przedsiębiorstwo lub przedsiębiorstwa albo produkcję określonych towarów),
5. grozi zakłóceniem lub zakłóca konkurencję oraz wpływa na wymianę handlową między Państwami Członkowskimi UE.

Dla uznania, że pomoc ma charakter publiczny, niezbędne jest spełnienie się łącznie wszystkich przesłanek. W niniejszej sprawie nie zachodzi ostatnia z ww. przesłanek. Dla jej spełnienia musiałaby na rynku konkurować ze sobą co najmniej dwa produkty (tutaj usługi kształcenia), pochodzące z różnych państw członkowskich. Oferowane przez Izbę Rzemieśniczą Małej i Średniej Przedsiębiorczości usługi w postaci edukacji w języku polskim, w poszczególnych zawodach, w małym mieście jakim jest Maszewo, nie są na tyle atrakcyjne dla obywateli innych państw Unii Europejskiej, ażeby skłoniły ich do korzystania z tych usług. Z udzielonej przez Izbę informacji wynika, że obywatele innych państw członkowskich Unii Europejskiej nie korzystają z usług kształcenia świadczonych przez Izbę w Maszewie.

Podsumowując, z uwagi na to, że nie świadczone w Maszewie przez Izbę Rzemieśniczą usługi nie zakłócają konkurencji na rynku wspólnotowym, brak też jest groźby takiego zakłócenia, i nie wpływają na wymianę handlową między Państwami Członkowskimi UE, **w przedmiotowej sprawie nie występuje pomoc publiczna.** Takie stanowisko podparte zostało analizą orzecznictwa, które znajduje się w aktach sprawy dot. wydzierżawienia nieruchomości będących przedmiotem niniejszej uchwały w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami wm.

Skutkiem finansowym będzie uzyskanie do budżetu powiatu dochodu w wysokości **185,47 zł netto** plus podatek VAT w stosunku miesięcznym.