

UZASADNIENIE

1. Przedmiot regulacji:

Wyrażenie zgody Centrum Medycznemu „OLK-MED” Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu będącemu dzierżawcą zabudowanej nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Piastowskiej 1 oraz Placu 18 Stycznia 2, oznaczonej jako działka nr 178 o pow. 0,2467 ha, KW nr TO1T/00067105/3 na zawarcie z Audiofon Matyja Sp. K. z siedzibą we Wrocławiu umów najmu na okres od dnia 1 listopada 2021 r. do dnia 31 października 2024 r., obejmujących pomieszczenia o pow. 15 m² i 20 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej – gabinetów medycznych badań słuchu oraz doboru i sprzedaży aparatów słuchowych.

2. Omówienie podstawy prawnej:

Zgodnie z przepisem art. 41 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 1668, z późn. zm.) do zadań zarządu województwa należy w szczególności gospodarowanie mieniem województwa. Stosownie do treści § 5 ust. 5 umowy dzierżawy nieruchomości zawartej w dniu 15 lipca 2013 roku pomiędzy Przychodnią Specjalistyczną „OLK-MED” w Toruniu, a Centrum Medycznym „OLK-MED” Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu, zmienionej aneksem Nr 1 z dnia 5 listopada 2014 roku oraz aneksem Nr 2 z dnia 1 grudnia 2016 roku, Dzierżawca może oddać przedmiot dzierżawy do odpłatnego lub nieodpłatnego używania przez osoby trzecie, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego. We wniosku o wyrażenie zgody Dzierżawca powinien wskazać podmiot, któremu zamierza oddać przedmiot umowy lub jego część do używania, przedmiot jego działalności oraz przedstawić formę i warunki jego oddania w tym wysokość czynszu najmu lub dzierżawy.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi):

Nie dotyczy.

4. Uzasadnienie merytoryczne:

Sejmik Województwa Kujawsko-Pomorskiego na mocy uchwały Nr XXX/529/13 z dnia 28 stycznia 2013 roku postanowił zlikwidować Przychodnię Specjalistyczną „OLK-MED” w Toruniu. W przyjętym przez Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego stanowisku w sprawie ujednoczenia kryteriów przekształceń ambulatoryjnych SP ZOZ, dla których organem założycielskim był Samorząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego, wskazano spółki pracownicze, utworzone przez pracowników samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, jako podmioty uprawnione do składania wniosków o przekształcenia organizacyjno-prawne. Pracownicy likwidowanego samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej utworzyli Spółkę pod nazwą: Centrum Medyczne „OLK-MED” Spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu. Stosownie do postanowień uchwały z dnia 28 stycznia 2013 roku, samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej w likwidacji wydzierżawił w trybie bezprzetargowym na okres 15 lat tj. od dnia 15 lipca 2013 roku do dnia 14 lipca 2028 roku Centrum Medycznemu „OLK-MED” Spółka z o.o. nieruchomość położoną w Toruniu przy ul. Piastowskiej 1 oraz Placu 18 Stycznia 2, zabudowaną budynkiem przychodni o powierzchni użytkowej 1 840,08 m², budynkiem administracyjnym o powierzchni użytkowej 319,49 m² oraz budynkiem garażowym o powierzchni 43,13 m². Przedmiotowa umowa została zawarta za zgodą Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego wyrażoną na mocy uchwały Nr 27/1087/13 z dnia 11 lipca 2013 roku. W myśl art. 61 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 roku o działalności leczniczej (Dz. U. z 2020 r. poz. 295 z późn. zm.) oraz stosownie do postanowień uchwały Sejmiku Województwa Nr XXX/529/13 z dnia 28 stycznia 2013 roku zobowiązania i należności Samodzielnego

Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej po zakończeniu czynności likwidacyjnych stały się zobowiązaniami i należnościami Samorządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

W tych okolicznościach w związku z zakończeniem w dniu 31 stycznia 2014 roku likwidacji Przychodni Specjalistycznej „OLK-MED” w Toruniu wszelkie prawa i obowiązki wynikające z przywołanej umowy dzierżawy przeszły na Województwo Kujawsko-Pomorskie. Centrum Medyczne „OLK-MED” Spółka z o.o. z tytułu zawartej w dniu 15 lipca 2013 roku umowy dzierżawy nieruchomości, zmienionej aneksem z dnia 5 listopada 2014 roku oraz aneksem z dnia 1 grudnia 2016 roku, jest zobowiązane uiszczać na rzecz Samorządu Województwa miesięczny czynsz dzierżawny, który podlega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Czynsz netto obecnie wynosi 3,33 zł za 1 m², co daje łączną kwotę netto 7 334,99 zł. Ponadto, w okresie obowiązywania umowy tj. do dnia 14 lipca 2028 roku Centrum Medyczne „OLK-MED” Spółka z o.o. zostało zobowiązane do poniesienia nakładów koniecznych – niezbędne naprawy, remonty związane z bieżącą, prawidłową eksploatacją nieruchomości w wysokości nie niższej niż 794 538,00 zł oraz nakładów użytecznych – wszelkie modernizacje i remonty w wysokości nie niższej niż 1 864 000,00 zł.

Zawarcie aneksu w dniu 5 listopada 2014 roku miało na celu doprecyzowanie postanowień umowy dzierżawy dotyczących przeznaczania pożytków płynących z podnajmowania przez Spółkę osobom trzecim części nieruchomości oraz mechanizmów sprawozdawczych. Aneksem z dnia 1 grudnia 2016 roku umożliwiono Spółce podnajmowanie pomieszczeń o powierzchni do 30 m² na cele medyczne na okres nie dłuższy niż 3 miesiące - bez zgody Zarządu Województwa wyrażonej w formie uchwały.

Stosownie do postanowień § 5 ust. 5 umowy dzierżawy, Centrum Medyczne „OLK-MED” Sp. z o.o. zwróciło się z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umów najmu na okres od dnia 1 listopada 2021 r. do dnia 31 października 2024 roku, obejmujących pomieszczenia o pow. 15 m² i 20 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej – gabinetów medycznych badań słuchu oraz doboru i sprzedaży aparatów słuchowych z miesięczną stawką czynszu najmu w wysokości 84,00 zł netto za 1 m² przy pow. 15 m² oraz 70,00 zł netto za 1 m² przy pow. 20 m². W uzasadnieniu wniosku Spółka poinformowała, że pożytki z przedmiotu dzierżawy uzyskane z tytułu umów najmu i dzierżawy zawartych z osobami trzecimi Centrum Medyczne „OLK-MED” Spółka z o.o. zobowiązuje się przeznaczyć na nakłady konieczne i użyteczne. Ponadto oświadczyła, że oddanie w najem pomieszczeń nie będzie kolidowało z celami określonymi w uchwale likwidacyjnej, tj. z nieprzerwanym udzielaniem świadczeń medycznych.

5. Ocena skutków regulacji:

Skutkiem wykonania uchwały będzie umożliwienie Centrum Medycznemu „OLK-MED” Sp. z o.o. w Toruniu zawarcie z Audiofon Matyja Sp. K. z siedzibą we Wrocławiu umów najmu, które będą obowiązywały od dnia 1 listopada 2021 r. do dnia 31 października 2024 r. i obejmowały pomieszczenia o pow. 15 m² i 20 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej – gabinetów medycznych badań słuchu oraz doboru i sprzedaży aparatów słuchowych w budynku zlokalizowanym w Toruniu przy ul. Piastowskiej 1 oraz Placu 18 Stycznia 2.