

Pan

.....

.....

WNOSZĄCY PETYCJĘ

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o petycjach (tekst jednolity : Dz.U. z 2017r., poz. 1123), Zarząd Powiatu zawiadamia, że petycja z dnia 1 września 2017r. (data wpływu : 4 września 2017r.) zawierająca żądanie cyt.: unieważnienia dzierżawy budynku położonego w Łęczycy, przy ul. Jana Kilińskiego 4 i rozpisania uczciwego przetargu zgodnego z interesem społecznym, została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

W piśmie z dnia 1 września 2017r. skierowanym do Starostwa Powiatowego w Łęczycy, autor pisma powołując się na interes społeczny, wystąpił z przytoczonym wyżej żądaniem oraz sprecyzował szereg zarzutów odnośnie decyzji podejmowanych w ramach zarządzania wymienioną nieruchomością, niezgodnych, jego zdaniem, z interesem społecznym. Ze względu na treść żądania, pismo wypełniało ustawowe znamiona petycji (art.2 i 3 ustawy o petycjach) i zostało rozpatrzone w trybie przewidzianym przez powołaną ustawę. W związku z tym, że adresat pisma - Starostwo Powiatowe, jest wyłącznie jednostką organizacyjną stanowiącą aparat pomocniczy ustrojowych organów powiatu, a ustawa z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r., poz. 814 ze zm.) umieściła w zakresie kompetencji organu wykonawczego zadanie gospodarowania mieniem powiatowym, w tym zawieranie i rozwiązywanie umów (art.31 ust.2 pkt 4), petycja została przekazana do rozpatrzenia Zarządowi Powiatu. Fakt ten podano do wiadomości wnoszącego petycję odrębnym pismem. Zgodnie z postanowieniami art. 8 ust. 1 ustawy o petycjach, informacja o wniesieniu petycji została umieszczona na stronie

internetowej Starostwa. W związku z niezłożeniem przez wnoszącego petycję oświadczenia o wyrażeniu zgody na ujawnienie imienia i nazwiska, odwzorowanie cyfrowe petycji (skan) oraz zawiadomienie o sposobie jej załatwienia zostało opublikowane w formie zanonimizowanej.

Rozpatrując petycję, Zarząd Powiatu dokonał następujących ustaleń w przedmiocie zawartych w niej zarzutów i żądań :

W latach 2014 – 2016 w budżecie Powiatu stanowiącym plan dochodów i wydatków oraz przychodów i rozchodów jednostki samorządowej, planowana była sprzedaż na cele działalności medycznej niektórych lokali użytkowych mieszczących się w budynku przy ul. Jana Kilińskiego 4, spełniających warunki do wyodrębnienia własności. Przyjęcie przez Radę Powiatu koncepcji sprzedaży tych lokali związane było z pogarszającym się stanem technicznym budynku i koniecznością przeprowadzenia remontów. Zbycie jednak całej nieruchomości, czy, jak podano w petycji „całego budynku” nie było objęte planami finansowymi Powiatu. Zapis w uchwałach budżetowych, w sposób precyzyjny określał intencje organu stanowiącego Powiatu w kwestii przedmiotu sprzedaży (vide : uchwały budżetowe Rady Powiatu Łęczyckiego z lat 2014, 2015 i 2016 opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej). Zróżnicowanie natomiast kwot ze sprzedaży ujętych w uchwałach budżetowych po stronie dochodów, we wskazanym okresie (2014 – 2016), wynika z różnej liczby lokali planowanych do zbycia w poszczególnych latach. Przedstawione zatem w petycji zarzuty dotyczące przeznaczenia budynku do sprzedaży oraz ustalenia zaniżonej, a następnie jeszcze obniżanej, w kolejnych latach, ceny, należało uznać za pozbawione podstawy faktycznej. Podkreślić należy, że w przypadku przystąpienia do realizacji planu sprzedaży lokali użytkowych zapisanego w uchwale budżetowej, Zarząd Powiatu zobowiązany byłby do uzyskania zgody Rady Powiatu wyrażonej odrębną uchwałą na każdorazową sprzedaż, a w przypadku zamiaru zbycia lokali na rzecz dotychczasowych najemców, także zgody na odstąpienie od trybu przetargowego sprzedaży (vide: § 3 Załącznika do Uchwały Nr XIII/104/2011 Rady Powiatu Łęczyckiego z dnia 23 listopada 2011r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów). We wzmiankowanym okresie 3 lat, Zarząd nie przedkładał Radzie Powiatu projektów takich uchwał.

Decyzje o rezygnacji z planowanej w latach 2014 - 2016 sprzedaży lokali oraz o rozpoczęciu procesu inwestowania w budynek z zamiarem utrzymania go w zasobie powiatowym, a także o kontynuacji najmu lokali, zostały podjęte po analizie ekonomiczno –

finansowej i konsultacjach z komisjami Rady, przy uwzględnieniu szacunkowej kalkulacji kosztów związanych z niezbędnym przy sprzedaży lokali podziałem budynku na odrębne lokale użytkowe, trudności technicznych związanych z tym podziałem, a także przy uwzględnieniu kosztów oszacowania koniecznego do ustalania wartości poszczególnych przedmiotów sprzedaży. Nie bez znaczenia pozostawała także, wyrażona w prasie lokalnej, opinia społeczna krytycznie odnosząca się do planowanego wyzbycia się przez Powiat lokali związanych ze świadczeniem usług zdrowotnych. Sugerowanie więc w petycji, że powodem wycofania się przez organy Powiatu z zamiaru planowanej wcześniej sprzedaży było wystąpienie autora petycji w maju 2016 r. z propozycją kupna budynku, nie odpowiada rzeczywistości. Tym bardziej bezzasadna jest insynuacja, że budynek po dawnym Ośrodku Zdrowia przygotowywany był do sprzedaży innej „konkretnej osobie”.

W związku z tym, że przedmiotowy budynek od czasów jego powstania służył wykonywaniu zadań z zakresu służby zdrowia, Rada Powiatu Łęczyckiego, Uchwałą Nr 149/XX/2000 z dnia 6 września 2000 r., ukierunkowała gospodarowanie omawianą nieruchomością, wyłączając możliwość wynajmowania lokali użytkowych usytuowanych w budynku na inne cele aniżeli związane z działalnością medyczną. Budynek przy ul. Kilińskiego 4 służył zatem od początku funkcjonowania Powiatu i nadal służy wykonywaniu zadania ochrony zdrowia nałożonego na powiaty w art.4 ust.1 pkt 2 ustawy o samorządzie powiatowym. Zadanie to realizowane jest przez Powiat m.in. poprzez udostępnianie - w formie najmu - lokali użytkowych w obrębie przedmiotowego budynku na cele działalności medycznej służącej społeczności powiatowej.

Wynajmowanie lokali na czas dłuższy niż 3 lata oraz zawieranie kolejnych umów najmu odbywa się każdorazowo za zgodą Rady Powiatu wyrażoną w odrębnej uchwale, zgodnie z postanowieniami powołanej wyżej Uchwały Nr XIII/104/2011 Rady Powiatu Łęczyckiego z dnia 23 listopada 2011r. i wprowadzonych przez nią zasad gospodarowania nieruchomościami powiatowymi. Procedurę tę zachowano również przed zawarciem aktualnie obowiązujących umów najmu, uzyskując w Uchwale Nr XX/145/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. zgodę Rady Powiatu na kolejny najem z dotychczasowymi najemcami, a zatem z pominięciem trybu przetargowego, na czas oznaczony 20 lat. Uchwała ta jest zgodna zarówno z postanowieniami § 7 ust.4 wskazanego wyżej Załącznika do Uchwały Nr XIII/104/2011 Rady Powiatu, jak i z art. 37 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obydwa powołane przepisy uprawniają bowiem Radę Powiatu do wyrażenia zgody na odstępstwo od przetargowego trybu zawierania umów i nie precyzując żadnych ograniczających przesłanek, pozostawiają temu organowi pełną uznaniowość w ocenie

lokalnych potrzeb zarówno społecznych, jak i związanych z gospodarowaniem mieniem, uzasadniających zawieranie umów z wybranymi podmiotami i pominięcie przetargu. Omawiana Uchwała, wprowadzona przez Zarząd do porządku obrad Rady, po uprzednim przedyskutowaniu jej na posiedzeniach wszystkich Komisji, została uchwalona stosunkiem głosów : 11 – za, 2 – przeciw; dwóch radnych wstrzymało się od głosu.

Podstawowym argumentem przemawiającym za kontynuacją najmu na rzecz dotychczasowych najemców był wzgląd na interes pacjentów polegający na zapewnieniu im stabilizacji zarówno miejsca świadczenia usług zdrowotnych, jak i wybranego w tym celu podmiotu leczniczego. Podkreślała to prasa lokalna, krytykując wcześniejsze plany sprzedaży lokali będących przedmiotem umów najmu z podmiotami leczniczymi. Ze względu na pogarszanie się kondycji technicznej budynku i związaną z tym potrzebę remontów, istotny był także argument dotyczący niezbędnej stabilizacji sytuacji prawnej najemców w celu zmniejszenia ryzyka związanego z dokonywaniem przez nich nakładów na przedmiot najmu. Zawarcie wieloletnich umów stwarza więc korzystną sytuację zarówno dla pacjentów, jak i najemców, a także dla Powiatu, minimalizuje bowiem, w związku z amortyzacją nakładów, problem ewentualnych rozliczeń pomiędzy stronami w dacie rozwiązania umowy. Zgłoszone w petycji obawy o „uwłaszczenie się” najemców w związku z przeprowadzonymi przez nich remontami są więc niezasadne, zwłaszcza, że w umowach najmu zastrzeżona została uprzednia, pisemna zgoda wynajmującego na dokonywanie przez najemców każdorazowych zmian w przedmiocie najmu, w szczególności zmian budowlanych.

Kapitałne remonty, obciążające wynajmującego zaplanowane zostały na lata 2017 – 2021. Źródło ich finansowania stanowić będą środki finansowe pochodzące z podwyższonych obecnie czynszów. W związku z tym, że najem ma charakter umowy wzajemnej, czynsz jest świadczeniem wzajemnym należnym wynajmującemu i nie podlega rozliczeniu po zakończeniu umowy. Nie daje więc podstawy do „przejęcia” przez najemcę przedmiotu najmu w przyszłości.

Wysokość czynszu jest każdorazowo ustalana na podstawie wcześniejszego rozeznania rynku lokalnego oraz sąsiednich powiatów pod kątem wysokości stawek płaconych przez podmioty lecznicze samorządom terytorialnym. W związku ze zwiększonymi kosztami utrzymania budynku wynikającymi z zaplanowanych remontów, czynsz, na okres ich trwania, został ustalony w podwyższonych stawkach. Jak wynika z jednakowych zapisów we wszystkich umowach najmu, po zakończeniu remontów, będzie on obniżony „stosownie”, co oznacza ponowne określenie tego świadczenia przez wynajmującego przy uwzględnieniu

istniejących w tym czasie warunków rynkowych decydujących o wysokości stawek czynszowych za 1 m. kw. powierzchni najmu.

Ustosunkowując się do dalszych zagadnień kwestionowanych w petycji, podkreślić należy, że dotyczą one głównie umowy najmu z Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej MEDAR. Kwestię włączenia korytarzy do wynajmowanej przez MEDAR powierzchni użytkowej, wyjaśniono wnoszącemu petycję w odrębnym piśmie, z dnia 9 sierpnia 2017r. w związku z jego wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej. Rozpatrując petycję podkreślić jedynie należy, że korytarze boczne, niezależnie od tego, czy prowadzą z nich drzwi do gabinetów jednego, czy wielu podmiotów leczniczych i, czy stoją w nich krzesła, nie są wliczone do powierzchni wynajmowanej i służą wszystkim użytkownikom budynku, w szczególności pacjentom, zwłaszcza, że część z tych korytarzy stanowi łącznik pomiędzy centrum budynku a tzw. skrzydłem stomatologicznym. Wyjątek od zasady nieobejmowania wynajmem korytarzy stanowi recepcja i hol na parterze budynku, które są wliczone do powierzchni wynajętej Zakładowi MEDAR.

Zapewnienie skutecznej realizacji powiatowego zadania z zakresu ochrony zdrowia wymaga nieprzerwanego i niezakłóconego funkcjonowania podmiotów leczniczych świadczących usługi zdrowotne w przedmiotowym budynku. Niedopuszczalna byłaby sytuacja, w której, z uwagi na niemożność rozwiązania umowy, wynajmowane lokale stałyby puste mimo opłacanego czynszu. Z tych względów, wynajmujący wprowadził do umów najmu katalog okoliczności uzasadniających rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem. Należą do nich m.in. zaprzestanie działalności medycznej przez najemcę, a także brak zawarcia kontraktu o udzielanie świadczeń zdrowotnych z Narodowym Funduszem Zdrowia. Zaistnienie ostatniej z wymienionych okoliczności związane byłoby z godzącym w interesy pacjenta zaprzestaniem udzielania bezpłatnych usług medycznych, a w niektórych przypadkach także z likwidacją działalności. Utrzymywanie w takich przypadkach wieloletniej umowy najmu byłoby sprzeczne z interesem społecznym oraz interesem najemcy i wynajmującego. Opisane rozwiązanie nie dotyczy wyłącznie Niepublicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej MEDAR, jak błędnie przypuszcza wnoszący petycję, zostało ono bowiem wprowadzone do wszystkich zawartych przez Powiat umów najmu z podmiotami leczniczymi.

W przedmiocie użytkowania windy, wnoszący petycję uzyskał informację w powołanym już piśmie z dnia 9 sierpnia b.r., stanowiącym odpowiedź na wniosek o udzielenie informacji publicznej. Winda wykonana została ze środków budżetu Powiatu Łęczyckiego i Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych

z przeznaczeniem dla Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Łęczycy, którego siedziba znajduje się na II piętrze budynku przy ul. Kilińskiego 4. Konserwowana jest ze środków finansowych tego Centrum. Urządzenie to nie jest przedmiotem umowy najmu ani żadnej innej umowy z podmiotami prowadzącymi działalność medyczną w przedmiotowym budynku.

Uwzględniając dokonane ustalenia, Zarząd Powiatu uznał, że zarzuty zawarte w petycji są nieuzasadnione, a umowy najmu lokali użytkowych w budynku przy ul. Kilińskiego 4 zostały zawarte zgodnie z obowiązującym prawem i realizują interes społeczności powiatowej w zakresie ochrony zdrowia. Z tych względów, brak jest podstaw do uwzględnienia żądania petycji w przedmiocie ich unieważnienia.

Otrzymuje:

.....

(wnoszący petycję)

zam.

.....

STAROSTA
Wojciech Zastarecki