

Protokół Nr 21
z posiedzenia Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego
w dniu 9.02.2021 roku

Posiedzenie odbyło się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość, przy użyciu programu do wideokonferencji.

W posiedzeniu udział wzięli radni członkowie Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego, zwanej dalej Komisją oraz zaproszeni goście.

PROPONOWANY PORZĄDEK POSIEDZENIA:

1. Otwarcie i zatwierdzenie porządku obrad Komisji.
2. Przyjęcie protokołów nr 19 i 20 z posiedzenia Komisji.
3. Zaopiniowanie projektów uchwał na najbliższą sesję Sejmiku.
4. Sprawy różne i wolne wnioski.

Ad 1.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - otworzył posiedzenie Komisji, przedstawiając proponowany porządek posiedzenia i zaproszonych gości. Dokonano sprawdzenia obecności na posiedzeniu poprzez odczytanie nazwisk. Stwierdzono obecność 8 radnych spośród 12 członków Komisji, co w połączeniu z faktem zaproszenia wszystkich członków komisji przesądza o prawomocności obrad i zdolności do podejmowania uchwał. Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu. W głosowaniu jawnym Komisja jednomyślnie przyjęła zaproponowany porządek obrad.

Ad 2.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - poprosił zebranych o zgłaszanie uwag i zastrzeżeń do rozesłanych pocztą elektroniczną projektów protokołów nr 19 i 20. Ponieważ nie wniesiono uwag i zastrzeżeń do protokołu nr 19, jak również do protokołu nr 20 z posiedzeń Komisji, przeto na podstawie §44m ust. 2 statutu Województwa Śląskiego, protokoły nr 19 i 20 z posiedzeń Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 10 i 17 listopada 2020 r. uważa się za przyjęte przez Komisję.

Ad 3.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - przechodzimy do zaopiniowania projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 3 w Rybniku umowy najmu na czas nieoznaczony, pomieszczeń nr 2 i 3 zlokalizowanych w Pawilonie nr 2 przy ul. Energetyków 46 w Rybniku oraz odstąpienia od trybu przetargowego zawarcia umowy druk VI/368. Proszę wnioskodawcę o wprowadzenie do dokumentu.

Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pan Andrzej Figas – Dyrektor SPZOZ Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 3 w Rybniku zwrócił się w wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym na czas nieoznaczony pomieszczeń nr 2 i 3 o łącznej powierzchni 40,83 m², zlokalizowanych na poziomie P0 w Pawilonie nr 2 przy ul. Energetyków 46 w Rybniku, z p. Dariuszem Ziębaczem (Ziębacz), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą REHA – MED DARIUSZ ZIĘBACZ z siedzibą w Andrychowie przy ul. C.K. Norwida 9, Nip: 551-204-25-18, z przeznaczeniem na magazyn sklepu prowadzonego przez ww. podmiot w siedzibie szpitala.

Szpital podnosi, iż ww. przedsiębiorca ma zawartą ze Szpitalem umowę dzierżawy na czas nieoznaczony pomieszczenia nr 5 zlokalizowanego w tym samym Pawilonie od dnia 1 maja 2013 r. z przeznaczeniem na działalność usługowo – handlową w postaci sklepu medycznego. Pomieszczenia nr 2 i 3 przeznaczone na prowadzenie magazynu są pomieszczeniami pomocniczymi do aktualnie prowadzonej działalności w pomieszczeniu nr 5, gdyż przechowywany jest w nich stale poszerzany asortyment ww. sklepu. Lokalizacja sklepu wraz z usytuowanymi na miejscu pomieszczeniami magazynowymi, w których przechowywany jest bogaty asortyment ortopedyczno-pomocniczy w znaczący sposób ułatwia szybki i bezpośredni dostęp do sprzętu ortopedycznego zarówno pacjentom oddziałów szpitala, takich jak: Urazowo – Ortopedyczny, Rehabilitacyjny, Chirurgii Dziecięcej z Pododdziałem Leczenia Oparzeń i in., jak i społeczności lokalnej.

Szpital w okresie ostatnich lat zawierał umowy najmu pomieszczeń nr 2 i 3 z przeznaczeniem na prowadzenie magazynu na okres do 3 lat w trybie bezprzetargowym z ww. przedsiębiorcą.

Szpital zaproponował miesięczną stawkę czynszu najmu na poziomie 30 zł netto za m², tj. 1224,90 zł netto za całość przedmiotu umowy. Wysokość czynszu została ustalona na podstawie przeprowadzonej przez Szpital analizy. WSS nr 3 wskazał, iż zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rybnika nr 393/2011 z dnia 1 sierpnia 2011 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszowych i opłat za lokale użytkowe (wciąż obowiązującego) minimalna stawka czynszu najmu jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu wynosi 7 zł. Zaproponowana stawka czynszu została także ustalona w oparciu o dane uzyskane w wyniku badań rynku nieruchomości w gminie Rybnik, gdzie ceny zawierają się w przedziale od 18 zł do 60 zł netto za m² powierzchni najmu.

Oprócz czynszu najemca będzie uiszczał opłaty z tytułu centralnego ogrzewania, zużycia energii elektrycznej, wywozu odpadów komunalnych oraz wody i odprowadzania ścieków zgodnie z taryfą obowiązującą u wynajmującego.

Koszt utrzymania pomieszczeń (amortyzacja, podatek od nieruchomości za pomieszczenia, podatek od nieruchomości za grunt, ubezpieczenie i koszty techniczne) wynosi 214,46 zł netto miesięcznie i został uwzględniony przez wynajmującego w stawce czynszu najmu. W związku z powyższym, czysty zysk netto dla Szpitala w ujęciu miesięcznym za całość powierzchni najmu wyniesie 1010,44 zł netto, tj. 24,74 zł netto za m².

Szpital proponuje zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym z uwagi na fakt, iż pomieszczenia nr 2 i 3 są wynajmowane p. Dariuszowi Ziębaczowi (Ziębacz) od lat i służą, jako pomieszczenia pomocnicze (magazyn) dla sklepu medycznego prowadzonego przez przedsiębiorcę w pomieszczeniu nr 5, a ponadto ww. przedsiębiorca od dnia 1 maja 2013 r. ma zawartą ze Szpitalem umowę dzierżawy na czas nieoznaczony pomieszczenia nr 5.

Rada Społeczna Szpitala uchwałą nr 64/2020 z dn. 29 września 2020 r. pozytywnie zaopiniowała wniosek Dyrektora Szpitala w ww. zakresie.

Zgodnie z art. 25d w związku z art. 23 ust 1 pkt 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami: zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony oraz odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia takiej umowy wymaga zgody sejmiku.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - otwieram dyskusję. Czy ktoś z Państwa radnych chciałby zadać pytanie do przedstawionego dokumentu?

Zastępca Przewodniczącego Komisji, Pan radny Piotr Bańka- mam mieszane uczucia co do wynajmu na czas nieokreślony w trybie bezprzetargowym i za stawkę poniżej średniej, chcę zapytać od kiedy jest umowa w trybie nieoznaczonym dla tego podmiotu pomieszczenia nr 5 oraz jak jest stawka za wynajem?. Ten temat będzie także omawiany na posiedzeniu Komisji Polityki Społecznej i POchrony Zdrowia i być może uzyskamy więcej informacji na ten temat. Moim zdaniem ta stawka jest za niska, jeżeli zawieramy umowę na czas nieokreślony w trybie bezprzetargowym.

Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pan Andrzej Figas – chciałbym uzupełnić moją wypowiedź bowiem czysty zysk netto dla Szpitala w ujęciu miesięcznym za całość powierzchni najmu wyniesie 1010,44 zł netto, tj. 24,74 zł netto za m². Natomiast umowa najmu pomieszczenia nr 5 została zawarta 1 maja 2013 roku. Nie posiadam informacji na temat stawki najmu tego pomieszczenia.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski- czy jesteśmy w stanie pozyskać te informacje jeszcze w czasie trwania posiedzenia komisji?

Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pan Andrzej Figas – poprosiłem o telefon do Szpitala w celu uzyskania informacji. Jeżeli je otrzymam to zaraz odpowiem na to pytanie.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - proponuję kontynuować zadawanie pytań. Czy ktoś ma jeszcze pytania do przedstawionego materiału?

Pan radny Marek Bieniek –zawodowo zajmuje się obrotem nieruchomościami i uważam, że cena jest bardzo dobra.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski – zawodowo nieruchomościami się nie zajmuję, ale bardzo dziękuję za te informacje. Czy ktoś jeszcze ma pytania do przedstawionego materiału?. Nie widzę, zatem zarządzam 5 minut przerwy do godzi 14:25.

Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pan Andrzej Figas – Panie Przewodniczący próby dodzwonienia się do Szpitala nie powiodły się. Nie jestem w stanie udzielić odpowiedzi na zadane pytanie. Jeżeli uzyskam potrzebne informacje, to prześlę je Państwu drogą mailową.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski – jesteśmy w sytuacji niekomfortowej, ponieważ nie mamy informacji które nas interesują . Mam jeszcze pytanie, proszę przypomnieć ile wynosi stawka wynajmu tych pomieszczeń?

Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pan Andrzej Figas – stawka czynszu została ustalona w oparciu o dane uzyskane w wyniku badań rynku nieruchomości w gminie Rybnik, gdzie ceny zawierają się w przedziale od 18 zł do 60 zł netto za m² powierzchni najmu. Prezydent Miasta Rybnika wynajmuje pomieszczenia magazynowe za minimalną stawkę czynszu najmu jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu za 7 zł. Podana stawka nie jest niska, ale jest to moje zadanie, Szpital podjął decyzję co do umowy na czas nieoznaczony oraz dokonał dokładnej analizy.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski – wydaje mi się, że nie jest to tak atrakcyjne miejsce w Rybniku.

Pan radny Marek Bieniek- umowa na czas nie oznaczony ma dwie strony medalu. Każda ze stron ma określony czas jej wypowiedzenia. Jeżeli przedsiębiorca będzie miał trudności to i tak musi dalej płacić nie może odstąpić od umowy natychmiast.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski- zgadzam się, że umowa na czas nieokreślony ma wady i zalety.

Zastępca Przewodniczącego Komisji, Pan radny Piotr Bańka – chciałem tylko dodać, że te pomieszczenia mogą być przeznaczone na różne inne cele. Mam nadzieję, że Pani dyrektor szpitala działa w interesie tej placówki, a moje uwagi dotyczą właśnie tego.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - mam nadzieję Panie dyrektorze , że będzie to nauką na przyszłość, aby przygotować podstawowe informacje na posiedzenie komisji.

Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pan Andrzej Figas – Panie Przewodniczący na pewno postaram się na przyszłość przygotować lepiej do posiedzenia komisji. Chciałbym jeszcze dodać, iż umowę na czas nieokreślony zaproponował Szpital oraz zadeklarował, że te pomieszczenia są dla szpitala zbędne.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - jaka jest wartość tego czynszu w ujęciu miesięcznym?

Dyrektor Departamentu Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego, Pan Andrzej Figas – czysty zysk netto dla Szpitala w ujęciu miesięcznym za całość powierzchni najmu wyniesie 1010,44 zł netto, tj. 24,74 zł netto za m².

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpelski - proponuję zważywszy na wagę tego tematu, abyśmy zaopiniowali tą uchwałę. Myślę, że do sesji na pewno uzyskamy te informacje i proponuję podjęcie uchwały o następującym brzmieniu: (proszę o głosowanie jawnie):

Uchwała nr OWK.6.0014-0007/21 Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 9 lutego 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 3 w Rybniku umowy najmu na czas nieoznaczony, pomieszczeń nr 2 i 3 zlokalizowanych w Pawilonie nr 2 przy ul. Energetyków 46 w Rybniku oraz odstąpienia od trybu przetargowego zawarcia umowy (druk VI/368).

§1

Na podstawie §5 ust.2 pkt 1 regulaminu Sejmiku Województwa Śląskiego, Komisja Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego, zwana dalej Komisją, wnosi do Sejmiku Województwa Śląskiego o przyjęcie projektu wymienionej w tytule uchwały bez poprawek.

§2

Na podstawie §5 ust.3 regulaminu Sejmiku Województwa Śląskiego, przedstawienie określonej w § 1 opinii Komisji, na posiedzeniu Sejmiku Województwa Śląskiego powierza się przewodniczącemu lub wiceprzewodniczącemu Komisji.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W wyniku głosowania jawnego uchwałę podjęto następującym stosunkiem głosów:
za: 6, przeciw: 0, wstrzymało się: 2.

Ad 4.

Przewodniczący Komisji, Pan radny Zbigniew Przedpełski - przechodzimy do kolejnego punktu porządku obrad. Czy ktoś chciałby zabrać głos? Nie widzę, zatem dziękuję za dyskusję, zamykam posiedzenie Komisji.

Na tym posiedzenie Komisji zakończono.

*Protokół sporządziła:
Beata Zaczyńska*

Przewodniczący Komisji Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego

Zbigniew Przedpełski