

Projekt uchwały Nr 304/1/13
Data rej. w BS 18.01.13
Data skier. do Komisji 21.04.13
Spodziewany termin sesji 19.01.13 Uchwała Nr/...../13
Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego
z dnia 2013 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie w trybie bezprzetargowym przez Województwo Zachodniopomorskie z Medison spółka z o.o. z siedzibą w Koszalinie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Słonecznej 15

Na podstawie art. 18 pkt 19 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U z 2001 r., Nr 142, poz. 1590, ze zm.),

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwala, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na zawarcie w trybie bezprzetargowym przez Województwo Zachodniopomorskie z Medison spółka z o.o. z siedzibą w Koszalinie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Słonecznej 15, na okres do 3 lat.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Nieruchomość położona w Koszalinie przy ul. Słonecznej 15 jest obecnie przez Województwo Zachodniopomorskie wdzierżawiona MEDISON sp. z o.o. na okres do dnia 31 stycznia 2013 r. (10 lat). Dzierżawca prowadzi na nieruchomości działalność gospodarczą w postaci niepublicznego zakładu opieki zdrowotnej (szpital psychiatryczny). Przedmiotowa nieruchomość została wdzierżawiona spółce Medison bezprzetargowo, a zgodę na bezprzetargowe wdzierżawienie udzieliły dwie komisje Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego, tj. Komisja Zdrowia, Opieki Społecznej i Bezpieczeństwa Publicznego w dniu 24 stycznia 2003 r. oraz Komisja Rozwoju, Promocji i Współpracy Międzynarodowej w dniu 27 stycznia 2003 r. Obecny miesięczny czynsz dzierżawny wynosi 20 886,97 zł brutto.

Na nieruchomość składają się:

- a) Grunt o pow. 3,4937 ha,
- b) Kompleks budynków:
 - budynek główny szpitala o pow. uż. 2.289,0 m²,
 - budynek administracyjno-socjalny z łącznikiem o pow. uż. 822,0 m²,
 - budynek garaży o pow. uż. 104,4 m²,
 - budynek hydroforni o pow. uż. 9,1 m²,
 - budynek portierni o pow. uż. 7,8 m².

NZOZ MEDISON w Koszalinie jest jednostką niepubliczną funkcjonującą w publicznym systemie ochrony zdrowia. Z uwagi na brakujące usługi w tym zakresie na terenie podregionu koszalińskiego spółka prowadzi działalność w samym Koszalinie (kompleksowa opieka psychiatryczna), w Słupsku (ambulatoryjna i środowiskowa opieka), w Szczecinku (opieka stacjonarna) oraz w Sławnie (opieka ambulatoryjna). Medison sp. z o.o. w Koszalinie jest jednym z dziewięciu podmiotów leczniczych w województwie zachodniopomorskim prowadzących stacjonarną opiekę psychiatryczną. Posiada 117 łóżek w oddziałach psychiatrycznych (na 660 wszystkich łóżek w województwie). Na terenie północno-wschodniej części województwa jest jedyną placówką zapewniającą kompleksową opiekę psychiatryczną. Spółka Medison jest trzecim w kolejności pod względem wartości kontraktu podmiotem leczniczym (po SPSZOZ „Zdroje” w Szczecinie i SP Szpitalu Klinicznym nr 1 w Szczecinie) świadczącym opiekę psychiatryczną na terenie województwa zachodniopomorskiego, zbliżonym do poziomu klinicznego. Wartość kontraktu NZOZ Medison (2012r) wynosi łącznie 5 978 647 zł, w tym 5 501 848 zł na opiekę psychiatryczną w trybie stacjonarnym oraz 476 799 zł na leczenie w trybie ambulatoryjnym w ramach poradni psychiatrycznych.

Mając na uwadze dobro pacjentów i zapewnienie prawidłowej dostępności do psychiatrycznej opieki zdrowotnej, od lutego 2012 r. trwają między Województwem Zachodniopomorskim a Medison sp. z o.o. rozmowy oraz wymiana korespondencji związane z kwestią wykonywania kompleksowej opieki psychiatrycznej dla społeczności Koszalina i okolic, w których brane były pod uwagę przez Województwo Zachodniopomorskie różne warianty związane z zabezpieczeniem tej opieki, w tym kontynuacja dzierżawy nieruchomości przy ul. Słonecznej 15 na rzecz spółki Medison.

W okresie sierpień 2012 r. – styczeń 2013 r. między Medison sp. z o.o. a Województwem Zachodniopomorskim trwała wymiana korespondencji oraz odbywały się robocze rozmowy związane z zainteresowaniem spółki Medison pozostaniem na dzierżawionej obecnie nieruchomości, co w efekcie miało dać spółce czas niezbędny do wybudowania nowego, własnego obiektu szpitalnego. Efektem tej wymiany korespondencji oraz rozmów między stronami było uzgodnienie na spotkaniu w dniu 8 stycznia 2013 r. warunków kontynuacji dzierżawy nieruchomości przy ul. Słonecznej 15 w Koszalinie, które umożliwią wystąpienie do Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z wnioskiem o zgodę na kolejną, maksymalnie 3-letnią dzierżawę, tj.:

- 1) Okres dzierżawy do dnia 31 stycznia 2014 r. (1 rok) z możliwością przedłużenia o kolejne 2 lata przy łącznym spełnieniu warunków, o których mowa w pkt. 3.
- 2) Czynsz na poziomie dotychczasowym (21.033 zł brutto), waloryzowany corocznie o wskaźnik inflacji (wysokość czynszu wynika z przeliczenia na dzierżawcę wszelkich obowiązków remontowych, w tym wykonania zaleceń Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Koszalinie)

- 3) Warunki przedłużenia umowy o kolejne 2 lata (do stycznia 2016 r.):
- a) Uzyskanie przez Medison sp. z o.o. do dnia 15 grudnia 2013 r. kontraktu z NFZ na 2014 r. umożliwiającego świadczenie dotychczasowych usług w zakresie zdrowia psychicznego,
 - b) Zrealizowanie do dnia 15 października 2013 r. części harmonogramu dotyczącego inwestycji budowy przez Medison sp. z o.o. własnego obiektu szpitalnego. Realizacja w/w części harmonogramu polegać będzie na:
 - pozyskaniu przez spółkę Medison tytułu prawnego do nieruchomości, umożliwiającego budowę własnego obiektu szpitalnego,
 - uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy,
 - wyłonieniu wykonawcy prac projektowych i podpisaniu z nim umowy,
 - wykonaniu projektu budowlanego,
 - złożeniu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.
- 4) W sytuacji, gdy umowa ulegnie przedłużeniu o kolejne 2 lata, tj. do stycznia 2016 r., na spółkę Medison zostanie nałożony obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości 2 mln zł (1/3 rocznego kontraktu z NFZ) w przypadku nie zrealizowania do końca 2015 r. uzgodnionego harmonogramu realizacji inwestycji budowy własnego obiektu szpitalnego, kończącego się jego wybudowaniem przez spółkę Medison oraz uzyskaniem pozwolenia na jego użytkowanie. Obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości 2 mln zł nie będzie dotyczyć sytuacji, w której umowa dzierżawy nie zostanie przedłużona ponad pierwotny okres, tj. ponad 31 stycznia 2014 r.
- 5) Zobowiązanie wykonania przez Medison sp. z o.o. w 2013 r. na własny koszt zaleceń wynikających z decyzji Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Koszalinie (koszt ok. 300 tys. zł) oraz do uzyskania od w/w komendanta prolongaty na użytkowanie obiektu (na chwilę obecną zalecenia należy wykonać do dnia 28 lutego 2013 r.). Ewentualne niewykonanie przez Dzierżawcę zaleceń organu w wyznaczonym terminie lub nie uzyskanie przez Dzierżawcę stosownych prolongat na wykonanie zaleceń albo zmiany zakresu tych zaleceń, skutkujące wyłączeniem przedmiotu dzierżawy z użytkowania oraz brakiem możliwości przebywania w przedmiocie dzierżawy osób, stanowi będzie ryzyko Dzierżawcy i nie stanowi podstawy do przedłużenia umowy i obniżenia czynszu oraz stanowi podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy, w związku z czym Dzierżawca zrzeknie się wszelkich roszczeń wobec Wyzierżawiającego z tych tytułów.
- 6) Zobowiązanie Medison sp. z o.o. do wykonywania na własny koszt wszelkich prac konserwacyjnych, bieżących napraw oraz remontów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem i prowadzoną działalnością (w szczególności przepisy branżowe dot. ochrony zdrowia).
- 7) Zobowiązanie Medison sp. z o.o. do pisemnego informowania Wyzierżawiającego o wszelkich planowanych pracach na nieruchomości oraz o ich zakończeniu, jak również do bieżącego informowania (co 2 msc.) o stanie realizacji harmonogramu, o którym mowa w pkt. 3 i 4 oraz o stanie realizacji zaleceń komendanta MPSP w Koszalinie, o których mowa w pkt. 5.
- 8) Zobowiązanie Medison sp. z o.o. do wykonywania na własny koszt zaleceń nałożonych przez służby kontrolujące nieruchomość (m.in. Sanepid, Straż pożarna), w terminach wyznaczonych przez kontrolujących.
- 9) Zobowiązanie Medison sp. z o.o. do wykonywania na własny koszt obowiązkowych przeglądów budowlanych, jak również zaleceń wynikających z protokołów przeglądów budowlanych w terminie 3 miesięcy od dnia ich stwierdzenia. Medison sp. z o.o. przysługiwać będzie prawo do wystąpienia do Wyzierżawiającego o zgodę na zmianę w/w terminu, o ile charakter niezbędnych do wykonania prac będzie tego wymagał.

Województwo Zachodniopomorskie, w trakcie trwania obowiązującej umowy dzierżawy, dokonało nakładów remontowych na przedmiotową nieruchomość w kwocie ponad 2,3 mln zł (lata 2006 -2010). Nieruchomość w dalszym ciągu wymaga znacznych nakładów finansowych, szacowanych wstępnie na co najmniej 1 – 2 mln zł (w tym koszty wynikające z zaleceń Komendanta Straży Pożarnej w Koszalinie ok 300 tys. zł), jednak zgodnie z w/w warunkami przyszłej dzierżawy, Medison sp. z o.o. zobowiązana zostanie do wykonywania na własny koszt wszelkich prac konserwacyjnych, bieżących napraw oraz remontów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości zgodnie z jej aktualnym przeznaczeniem i prowadzoną działalnością oraz do wykonania zaleceń p-poz wynikających z decyzji Komendanta MPSP w Koszalinie

Spółka Medison w prowadzonej korespondencji wносиła o 3-letni okres kontynuacji dzierżawy z możliwością jego skrócenia w przypadku braku realizacji przez spółkę warunków, o których mowa w pkt. 3, lecz Zarząd Województwa, w celu uzyskania gwarancji wybudowania przez spółkę Medison nowego obiektu szpitalnego, nie zamierza zmieniać postawionych warunków czasowych umowy, tj. umowa dzierżawy zawarta zostanie (po uzyskaniu zgody Sejmiku) do 31 stycznia 2014 r. z możliwością jej przedłużenia o kolejne 2 lata.

W związku z faktem, iż przyszła umowa dzierżawy zawierać będzie zapis dopuszczający możliwość jej przedłużenia, zgoda Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego na kontynuację ze spółką Medison dzierżawy nieruchomości przy ul. Słonecznej 15 w Koszalinie, musi być wyrażona w stosunku do całego okresu, na który umowę zamierza się zawrzeć, tj. w tym przypadku na okres do 3 lat

Mając powyższe na uwadze podjęcie uchwały jest uzasadnione.

MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA


Olgierd Geblewicz