

Projekt uchwały Nr 136/1/25  
Data rej. 14.08.25  
Data skier. do Komisji 14.08.25  
Spodziewany termin sesji 14.08.25

**UCHWAŁA NR .....**  
**SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Szczecinie przy Al. Wojska Polskiego 245**

Na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia, na okres 10 lat, umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Szczecinie przy Al. Wojska Polskiego 245, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 2/3 z obrębu ewidencyjnego 2009 Pogodno, zabudowanej budynkiem restauracyjnym, z dotychczasowymi jej dzierżawcami Tomaszem Czuchrytą i Jolantą Zdobylak prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pn. Przedsiębiorstwo Gastronomiczno-Handlowe „Firma-ZET”.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzgodniono  
pod względem formalno-prawnym  
BIURO RADCÓW PRAWNYCH

Magdalena Lugiewicz  
radca prawny

Uzgodniono pod względem  
legislacyjnym  
GŁÓWNY SPECJALISTA  
do spraw legislacji  
Piotr Jaworowski

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego

Województwo Zachodniopomorskie jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Szczecinie przy Al. Wojska Polskiego 245, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 2/3 o pow. 0,1290 ha z obrębem 2009 Pogodno. Na nieruchomości usytuowany jest budynek wolnostojący o pow. użytkowej 260,50 m<sup>2</sup>, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, usługowo-handlowy, użytkowany jako restauracja „Virga”.

Od 1991 r. przedmiotowa nieruchomość jest dzierżawiona przez Przedsiębiorstwo Gastronomiczno-Handlowe „Firma-ZET” s.c. W dniu 22 listopada 1991 r. zawarta została umowa dzierżawy ze Spółdzielnią Usług Gastronomicznych „Społem” w Szczecinie, jako ówczesnym posiadaczem nieruchomości. Dzierżawca przeprowadził na własny koszt modernizację budynku (wg późniejszej wyceny rzeczoznawcy sporządzonej w 2020 r. wartość poniesionych nakładów wyniosła 974 tys. zł). W okresie przejmowania budynku do modernizacji budynek był w złym stanie technicznym i praktycznie nie posiadał nadających się do użytku instalacji. Budynek przed modernizacją był jednokondygnacyjny, z dachem płaskim, nie był ocieplony i nie posiadał izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i ścian piwnic w części głównej budynku. Do modernizacji z całości budynku można było wykorzystać jedynie ściany piwnic wewnętrzne i zewnętrzne, konstrukcyjne ściany parteru oraz strop nad piwnicą, który wymagał jednak wzmocnienia z uwagi na zbyt małe jego uzbrojenie. Umowa ze Spółdzielnią Usług Gastronomicznych trwała do 2006 r. Następnie, po okresie bezumownego korzystania, nieruchomość „Firmie ZET” wydzierżawił Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie (repr. Skarb Państwa). Okres udostępnienia nieruchomości przez ZBiLK trwał do końca listopada 2021 r., ze względu na przejście własności tej nieruchomości na Województwo Zachodniopomorskie.

Województwo Zachodniopomorskie nabyło w/w nieruchomość z mocy prawa na podstawie decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 15 listopada 2021 r., jako mienie Skarbu Państwa (będące we władaniu Gminy Miasto Szczecin), stanowiące część składową drogi wojewódzkiej nr 115 (rejon skrzyżowania z ul. Miodową i ul. Kupczyka, przy Jeziorze Głębokie). Ze względu na zmianę właściciela, ZBiLK przekazał sprawę dalszego udostępniania nieruchomości przy al. Wojska Polskiego 245 do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego. Mając na uwadze zgłoszony przez Przedsiębiorstwo Gastronomiczno-Handlowe „Firma-ZET” s.c. wniosek o dalszą dzierżawę nieruchomości, Zarząd Województwa wyraził na nią zgodę, w konsekwencji czego zawarto 3-letnią umowę obowiązującą do 21 lipca 2025 r., na warunkach czynszowych stosowanych dotychczas przez ZBiLK, z uwzględnieniem waloryzacji.

Ze względu na dobiegający końca okres obecnej dzierżawy, wspólnicy PGH „Firma-ZET” s.c. zwrócili się do Województwa Zachodniopomorskiego z wnioskiem o możliwość bezprzetargowej dzierżawy przedmiotowej nieruchomości na okres kolejnych 10 lat.

Na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) bezprzetargowe wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata możliwe jest za zgodą Sejmiku Województwa.

Organizacyjny wkład dzierżawców w powstanie wskazanego miejsca, wpisanego od ponad 30 lat w historię tej części Szczecina, połączony z nakładami finansowymi na jego utrzymanie i rozwój (żaden z dotychczasowych właścicieli, tj. Spółdzielnia Społem, Skarb Państwa, Województwo Zachodniopomorskie, nie ponosił w tym czasie żadnych wydatków remontowych czy inwestycyjnych), stanowi pozytywne przesłanki przemawiające za wyrażeniem zgody na dalszą, 10-letnią dzierżawę nieruchomości na rzecz jej dotychczasowych, wieloletnich użytkowników (dzierżawców).

Biorąc pod uwagę powyższe, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

p.p. DYREKTORA  
Wydziału Inwestycji i Nieruchomości  
Sylvia Roszkowska

CZŁONEK ZARZĄDU  
Bogdan Jaroszewicz