



ISO 9001:2008
FS 583555

Sekretarz Miasta Lublin

Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2010, fax: 81 466 2011
e-mail: sekretarz@lublin.eu, ePUAP: /GminaLublin/skrytka, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia 1 grudnia 2015 r.

Szanowni Państwo
Radni Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego Rady
Miasta Lublin

INFORMACJA

dotycząca umowy najmu pomieszczeń na potrzeby Urzędu Miasta Lublin

W celu wynajęcia budynku biurowego o określonej powierzchni z przeznaczeniem na lokale biurowe i salę obsługi interesantów podano do publicznej wiadomości, poprzez zamieszczenie w dniu 25 lutego 2014 r. w dzienniku Kurier Lubelski ogłoszenia, że Urząd Miasta Lublin poszukuje do wynajęcia budynku biurowego o powierzchni powyżej 14 000 m². W ogłoszeniu zostały określone wymagania w zakresie usytuowania budynku, dojazdów, dojazdów i miejsc parkingowych, typu budynku, jego wyposażenia i powierzchni - wskazano, że budynek powinien być zlokalizowany w śródmieściu Lublina, z dobrym dostępem do węzłów komunikacji miejskiej, dojściem i wejściem do budynku bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych i odpowiednią liczbą miejsc parkingowych.

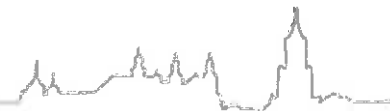
Termin, do którego należało złożyć oferty pisemne wraz z podaną ceną brutto najmu za 1 m² powierzchni oraz określeniem terminu udostępnienia powierzchni biurowej dla Urzędu Miasta Lublin został określony na dzień 17 marca 2014 r.

W odpowiedzi na powyższe ogłoszenie oferty złożyły trzy firmy, które zaoferowały wynajem lokali w budynkach biurowych, które dopiero zostaną zrealizowane na wskazanych w ofertach lokalizacjach.

W dniu 26 marca 2014 r. komisyjnie dokonano otwarcia i analizy ofert będących odpowiedzią na ogłoszenie w Kurierze Lubelskim, z której wynikało w szczególności, iż:

- wszystkie oferty (z uwagi na prowadzone przez Urząd rozeznanie rynku w zakresie możliwości wynajmu powierzchni biurowej) spełniały warunki ogłoszenia;
- każda oferta wymagała uszczegółowienia i sprowadzenia niektórych składanych propozycji do wspólnego mianownika, umożliwiającego porównanie ofert.

W związku z tym postanowiono zaprosić na rozmowy indywidualne przedstawicieli



poszczególnych oferentów w celu uszczegółowienia proponowanych warunków najmu.

Następnie przeprowadzono rozmowy z przedstawicielami oferentów, podczas których omawiano w szczególności lokalizację przyszłych budynków (wszystkie oferty proponowały bowiem wynajem powierzchni biurowej w budynkach, które dopiero powstaną), ich funkcje techniczno-gospodarcze, miejsca parkingowe itp. Po ponownej i wnikliwej analizie ofert i złożonych dodatkowo informacji, jako najkorzystniejszą z punktu widzenia stawianych kryteriów i wymogów oceniono propozycję wynajmu złożoną przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe ORION w Lublinie.

W dniu 7 sierpnia 2014 r. została zawarta, w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr 3716/2014), umowa najmu. Zarówno umowa jak i późniejsze do niej aneksy zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Samorządu Miasta Lublin.

Zapisy umowy przewidywały w szczególności:

- na podstawie § 3 umowy najmu Wynajmujący zobowiązał się oddać Najemcy w najem część budynku o powierzchni około 14 000 m² a Najemca zobowiązał się objąć tenże przedmiot najmu z przeznaczeniem na cele działalności biurowej;
- Wynajmujący zobowiązał się wydać Najemcy przedmiot najmu w terminie do 30 września 2017 r.;
- w § 4 umowy najmu Strony określiły stawkę czynszu, zasady płatności i waloryzacji;
- umowę zawarto na czas nieokreślony kończący się z upływem 10 lat od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego;
- w przypadku sprzedaży przedmiotu najmu przez Wynajmującego Najemcy przysługuje prawo pierwokupu;
- stosowne zapisy umowy określały rodzaj opłat eksploatacyjnych i stronę zobowiązaną do ich ponoszenia, zasady płatności opłat, zasady pokrywania kosztów przeglądów, napraw i nakładów konserwacyjnych, ubezpieczenia, oddania przedmiotu najmu do korzystania innym osobom, zasady zmiany umowy itd.

Zgodnie z zapisami § 22 umowy najmu koszty aktu notarialnego poniósł Wynajmujący.

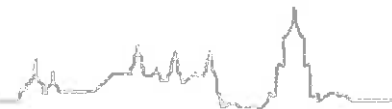
W umowie jednoznacznie określono, iż do czasu udostępnienia wynajmowanej powierzchni, czyli nie później niż do 1 października 2017 r. Gmina Lublin nie będzie ponosiła żadnych wydatków związanych z umową najmu. Od dnia przekazania pomieszczeń w najem będzie płaciła czynsz oraz opłaty eksploatacyjne.

Zgodnie z postanowieniami umowy najmu budynek biurowo-usługowy miał być zrealizowany na nieruchomości stanowiącej własność oferenta, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną opracowaną dla tego oferenta, na jego koszt i ryzyko.

W związku z tym Gmina Lublin, do czasu udostępnienia wynajmowanej powierzchni nie była zobowiązana do ponoszenia żadnych kosztów związanych z realizacją umowy.

Powodem podjęcia powyższego przedsięwzięcia była poprawa warunków obsługi i dostępności dla klientów Urzędu, zwiększenie efektywności funkcjonowania jednostki samorządowej, poprawa komunikacji w działaniu Urzędu, optymalizacja kosztów oraz zmniejszenie wydatków na remonty i modernizacje pomieszczeń Urzędu.

Z obecnych 26 lokalizacji, w których swą działalność prowadzi Urząd Miasta



Lublin, po zrealizowaniu przedsięwzięcia określonego w ogłoszeniu prasowym, znacząco uległaby zmniejszeniu liczba lokali wykorzystywanych przez Urząd Miasta Lublin. Pomieszczenia i budynki, stanowiące własność Gminy Lublin lub Skarbu Państwa, które stałyby się zbędne na potrzeby Urzędu Miasta Lublin, mogłyby być sprzedane, wynajęte lub adaptowane na inne cele oraz opuszczone, jeżeli Urząd je wynajmuje.

Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Lublin pozwoliłaby na uzyskanie dochodów, które byłyby wykorzystane na sfinansowanie wydatków inwestycyjnych. Pozostałe nieruchomości Gminy Lublin lub Skarbu Państwa mogłyby generować dodatkowe dochody, zapewniać realizację zadań własnych gminy a tym samym nie powodowałyby dodatkowych bieżących wydatków związanych z funkcjonowaniem Urzędu.

Pozyskanie nowej powierzchni biurowej, w nowoczesnym budynku zmniejszyłoby znacząco wydatki bieżące (budynek pasywny) oraz wydatki na remonty i inwestycje w tej sferze. W przypadku pozostałych, dotychczasowych lokalizacji Urząd zobowiązany byłby do modernizacji pomieszczeń i budynków oraz dostosowywania ich do warunków technicznych i standardów, jakim powinny odpowiadać budynki użyteczności publicznej i ich usytuowanie. Ograniczenie liczby lokalizacji Urzędu pozwoliłoby również na ograniczenie innych kosztów rzeczowych (transport, wyposażenie, telekomunikacja i inne) oraz osobowych (przemieszczanie się pracowników, dostępność pracowników dla klientów i inne).

W tym miejscu należy przypomnieć, iż zgoda na sprzedaż nieruchomości położonych w Lublinie przy ul. Wieniawskiej, ul. Spokojnej, ul. Jerzego de Tramecourta oraz ul. Karskiego, została wyrażona na mocy uchwały Nr 754/XXX/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 25 kwietnia 2013 r.

W dniu 16 września 2013 r. ukazało się o ogłoszenie o przetargu na zbycie wyżej wymienionej nieruchomości. Przetarg odbył się w dniu 20 listopada 2013 r. Cena wywoławcza w przetargu wynosiła 8.500.000,00 zł. Do przetargu zgłosiło się pięciu uczestników. Zgłoszono 21 postąpień od ceny wywoławczej. Ostatecznie wylicytowano cenę 11.700.000,00 zł. Podmiotem, który wylicytował najwyższą cenę była firma Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe ORION z Lublina. Umowa sprzedaży przedmiotowych nieruchomości została zawarta w dniu 20 grudnia 2013 r.

Pismem z dnia 26 listopada 2014 r. Urząd Zamówień Publicznych poinformował Prezydenta Miasta Lublin o wszczęciu „na wniosek postępowania wyjaśniającego w sprawie sprzedaży i najmu budynku biurowego o powierzchni 14 000 m² pod siedzibę Urzędu Miasta Lublin”. W trakcie tej kontroli zostały przekazane do Urzędu Zamówień Publicznych wszelkie żądane informacje oraz dokumenty.

W dniu 12 listopada 2015 r. wpłynęło pismo od Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych informujące, iż Krajowa Izba Odwoławcza nie uwzględniła zastrzeżeń Gminy Lublin do informacji o wyniku kontroli doraźnej Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych.

Prezes Urzędu Zamówień Publicznych w wyniku kontroli, trwającej niespełna rok wyraził stanowisko, że przedmiotowa umowa najmu zawiera także elementy umowy o roboty budowlane, a tym samym wymagane było, w jego ocenie, zastosowanie



procedur wynikających z przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.

Należy podkreślić, że Krajowa Izba Odwoławcza w swojej opinii wyraźnie wskazała, iż „co do samej treści kwestionowanej umowy z dnia 7 sierpnia 2014 r. - ani Prezes UZP, ani Izba nie neguje faktu, że zawarta przez Gminę Lublin umowa posiada elementy typowe dla umowy najmu czy też najem budynku lub jego części był celem jej zawarcia. Izba podziela jednak stanowisko Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych, że umowa nie jest jedynie umową najmu budynku lub jego części”.

Gmina Lublin nie zgadza się z powyższymi ustaleniami. Nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, iż przedmiotowa umowa najmu zawierała elementy umowy o roboty budowlane (co Gmina Lublin konsekwentnie podważa) to i tak nie byłoby w praktyce możliwe ogłoszenie takiego zamówienia publicznego, którego celem jest „wybudowanie” części pomieszczeń na potrzeby zamawiającego w budynku, który wykonawca zamówienia zrealizuje na własnej działce, bez wynagrodzenia za roboty budowlane, a które w przyszłości zostaną wynajęte. Nie byłoby możliwe w takim przypadku ustalenie kryteriów oceny takich ofert. Umowa o roboty budowlane z istoty swej jest odpłatna. Nie wdając się w tym miejscu w polemikę z Prezesem Urzędu Zamówień Publicznych należy jedynie podkreślić, iż zarówno Prezes Urzędu Zamówień Publicznych jak i Krajowa Izba Odwoławcza potwierdziły, że przedmiotowa umowa zawiera wszystkie elementy umowy najmu, uznały jednak, że są w niej także elementy umowy o roboty budowlane.

Prezes Urzędu Zamówień Publicznych działał w przedmiotowej sprawie jako organ kontroli i mógł dokonywać ustaleń w ramach obowiązujących w tym zakresie procedur. Ustalenia Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych nie mogą skutkować bezpośrednio na umowę, na jej moc obowiązującą, ważność itp. Gmina Lublin, poza wniesieniem zastrzeżeń nie posiadała jednak jakichkolwiek środków prawnych (odwołań), które mogłaby wdrożyć z własnej inicjatywy. Jedynie Prezes Urzędu Zamówień Publicznych mógł wystąpić do sądu o ustalenie czy umowa lub jej część dotknięta jest nieważnością.

W dniu 18 listopada 2015 r. zostało zawarte porozumienie w sprawie rozwiązania umowy najmu. **W porozumieniu tym strony zgodnie oświadczyły, iż umowa najmu ulega rozwiązaniu. Jednocześnie strony oświadczyły, że rozwiązanie umowy najmu powoduje ustanie wszelkich wynikających z niej ustaleń oraz praw i obowiązków stron, a w związku z zawarciem umowy najmu i jej rozwiązaniem nie powstały pomiędzy stronami żadne roszczenia, w szczególności finansowe, a ponadto, że żadne roszczenia nie będą formułowane, ani dochodzone w przyszłości. Porozumienie weszło w życie z chwilą jego zawarcia.**

Sekretarz Miasta Lublin


mgr Andrzej Wojewódzki