

UCHWAŁA NR 2906/2020
ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO
Z DNIA 4 listopada 2020 r.

W SPRAWIE:

Przyjęcie informacji przez Zarząd Województwa Świętokrzyskiego w temacie wyrażenia zgody na oddanie w najem, w trybie bezprzetargowym na okres 10 lat, części nieruchomości zajętej pod lotnisko w Masłowie k/Kielc, na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe celem przedłożenia Komisjom problemowym Sejmiku Województwa.

NA PODSTAWIE:

art. 41, ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (Dz. U. 2020. 1668 t. j. z dnia 2020.09.29);

§ 1

Zarząd Województwa Świętokrzyskiego przyjmuje informacje w temacie wyrażenia zgody na oddanie w najem, w trybie bezprzetargowym na okres 10 lat, części nieruchomości zajętej pod lotnisko w Masłowie k/Kielc, na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe celem przedłożenia Komisjom problemowym Sejmiku Województwa.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Marszałkowi Województwa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

MARSZAŁEK
WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

ANDRZEJ BĘTKOWSKI



28.10.2020 r.

INFORMACJA DOTYCZĄCA FUNKCJONOWANIA LOTNISKA W MASŁOWIE ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM LASÓW PAŃSTWOWYCH

WPROWADZENIE

Województwo Świętokrzyskie jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Masłowie Pierwszym, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 1102/6, na której znajduje się lotnisko. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr KIIL/00006817/9, a powierzchnia tej działki wynosi 692 472 m².

Teren lotniska w przeważającej części stanowią tereny niezabudowane o powierzchni trawiastej. Zabudowa lotniskowa znajduje się w północno-zachodniej części lotniska, w skład której wchodzi: budynek administracyjny, 2 hangary drewniane, hangar stalowo-murowany, hangar metalowy, stacja paliw (nieczynna), magazyn paliw oraz magazyn paliw i smarów oraz hangar metalowy wybudowany przez najemcę (A.Malec - najem) oraz budynek posadowiony przez firmę Magellan Pro Service sp. z o.o. (dzierzawa).

W latach 1969 – 2017 podmiotem wpisanym do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego (ULC) jako zarządzającym lotniskiem, był Aeroklub Polski. Status ten dawał realne uprawnienia na gruncie przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo lotnicze do dysponowania lotniskiem, pomimo że od 1999 roku właścicielem nieruchomości jest Województwo Świętokrzyskie.

W związku z powyższym, po niemal dwuletnich staraniach Zarządu Województwa, decyzją z dnia 3 października 2017 r. Prezes ULC wyraził zgodę na przekazanie zarządzania lotniskiem EPKA w Masłowie k/Kielc na rzecz Województwa Świętokrzyskiego, reprezentowanego przez Zarząd Województwa Świętokrzyskiego oraz na wpisanie tej zmiany do rejestru lotnisk cywilnych.

Decyzja ta zapoczątkowała dalsze zmiany związane z funkcjonowaniem lotniska w Masłowie, a do kluczowych w tym zakresie zaliczamy:

- a) dokonanie przez Prezesa ULC Decyzją z dnia 12.09.2019 roku zmiany danych rejestrowych lotniska Masłów k/Kielc w zakresie dostępności dla użytkowników lotniska z lotniska użytku wyłącznego na lotnisko użytku publicznego niepodlegające certyfikacji (na podstawie wniosku Zarządu Województwa z dnia 27.06.2018, uzupełnionego kolejno 26.09.2018 oraz 31.07.2019). Zmiana statusu z wyłącznego na lotnisko publiczne niepodlegające certyfikacji była niezbędna w procesie dalszego ubiegania się o zwolnienia z ponoszenia ciężarów podatkowych z tytułu w/w nieruchomości;
- b) zatwierdzenie granicy części lotniczej lotniska Masłów k/Kielc, decyzją Prezesa ULC z dnia 21.01.2020 roku (na podstawie wniosku Zarządu Województwa

Świętokrzyskiego złożonego w dn.16 października 2019 roku), co dało nam pełne podstawy do wystąpienia z wnioskiem do Urzędu Gminy w Masłowie o częściowe zwolnienie Województwa Świętokrzyskiego z podatku od nieruchomości (wysokość podatku naliczonego w roku 2019 wyniosła 363.055,00 zł). Po wymianie szeregu korespondencji uzasadniającej wniosek o zwolnienie, ostatecznie udało się doprowadzić do **zmniejszenia obciążeń podatkowych Województwa do kwoty 47.030,00 zł¹, tj. co stanowi zaledwie 13% podatku naliczonego za rok 2019.**

W tym miejscu podkreślić należy, że:

1. zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od nieruchomości na gruncie przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2019, poz.1170 t.j.) podlegają budynki, budowle i zajęte pod nie grunty na obszarze części lotniczych lotnisk użytku publicznego (art. 7 ust. 1 pkt. 3). Tym samym, obciążenia podatkowe dotyczą tylko części nieruchomości (165.984 m² z 692.472 m², tj. 24% całości powierzchni), która faktycznie nie jest przedmiotem żadnego najmu, dzierżawy ani użyczenia;
2. w związku z rozpoczęciem w I półroczu 2020 roku prac legislacyjnych w zakresie zmiany zapisów dot. ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, Zarząd Województwa Świętokrzyskiego wystosował do Ministra Infrastruktury wniosek o uwzględnienie zmian w w/w, polegających na całkowitym zwolnieniu części lotniczych lotnisk publicznych z opłacania podatku od nieruchomości (por. za wyrokiem WSA w Bydgoszczy I SA/Bd 48/18: *„Zwolnienie od podatku od nieruchomości uregulowane w art. 7 ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. nie ma charakteru generalnego, tj. nie obejmuje wszystkich gruntów, budynków i budowli. Ustawodawca, poprzez odpowiednie sformułowanie jego treści, istotnie ogranicza zakres zwolnienia. Obejmuje ono budynki, budowle i zajęte pod nie grunty położone na obszarze części lotniczych lotnisk użytku publicznego w znaczeniu wyżej przyjętym. Zwolnieniu nie podlega zatem cała część lotnicza lotniska użytku publicznego, lecz enumeratywnie określone przedmioty wymienione w tym przepisie. A contrario ze zwolnienia nie mogą korzystać grunty, nawet położone w częściach lotniczych, jeżeli nie są zabudowane budynkami lub budowlami. Zwolnienie nie obejmuje też przedmiotów opodatkowania położonych w "częściach nielotniczych".."*).

¹ Kwota zaplanowana do zapłaty za cały 2020 rok

STRUKTURA WYDATKÓW BUDŻETU WOJEWÓDZTWA ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ W MASŁOWIE

Poziom wydatków związanych z własnością terenu lotniska w Masłowie oraz zarządzaniem nim przez Województwo w perspektywie 2018-2020 przedstawia poniższa tabela:

Rok	Wydatki ogółem:	<i>w tym podatek od nieruchomości:</i>
2018	660.000,00 zł	<i>278.201,00 zł</i>
2019	665.000,00 zł	<i>363.055,00 zł</i>
2020	332.000,00 zł	<i>47.030,00 zł</i>

Znaczący udział – poza podatkiem od nieruchomości – w strukturze wydatkowej, związany jest właśnie z zarządzaniem lotniskiem.

W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego i umowy zawartej dnia 1 lutego 2018 r., podmiotem świadczącym usługi w tym zakresie był Aeroklub Kielecki. Wartość umowy zawartej na okres 24 miesięcy opiewała na 597.780,00 zł co odpowiadało miesięcznym wydatkom Samorządu na poziomie 24.907,50 zł brutto. W/w umowa ostatecznie zakończyła się z dniem 1 kwietnia 2020 roku.

Dnia 6 kwietnia 2020 roku została zawarta umowa na nieodpłatne zarządzanie lotniskiem z Aeroklubem Kieleckim do czasu wyłonienia w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych nowego Wykonawcy. Powyższe podyktowane było okolicznościami unieważnienia postępowania przetargowego ogłoszonego w 2019 roku i realną konsekwencją tego stanu rzeczy, jaką byłoby zamknięcie lotniska.

W poziomie wydatków na 2020 rok uwzględniona została kwota 166 tys. zł, z przeznaczeniem na remont pasa startowego na lotnisku (zadanie przypisane zostało do wykonania przez ŚZDW w Kielcach; najniższa oferta złożona w wyniku postępowania opiewa na wartość ok. 64 tys. zł – z oferentem podpisano umowę). Zadanie to, zostało wskazane w trakcie kontroli ULC jako nieprawidłowość do wykonania w nieprzekraczalnym terminie 30.11.2020r.

PRZYCHODY WOJEWÓDZTWA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ W MASŁOWIE

Na mocy przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020.65 tj. z dnia 15.01.2020 roku), nieruchomości wchodzące w skład wojewódzkiego zasobu nieruchomości mogą być oddawane innym osobom w posiadanie zależne w drodze umów dzierżawy, najmu lub użyczenia. Zestawienie podmiotów korzystających z nieruchomości w Masłowie, przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Powierzchnia w użytkowaniu podmiotów zewnętrznych w m ²	Użytkownicy
1	1 970,00	Magellan Pro-Service sp. z o.o.
2	2 680,00	RDLP w Radomiu
3	360,00	Andrzej Malec
4	600,00	Związek Polskich Spadochroniarzy
5	12,29	Airbus Poland S.A. ²
6	2 260,56	Aeroklub Kielecki ³
Suma	7 882,85	-----

Powierzchnia oddana w dzierżawę lub najem podmiotom zewnętrznym stanowi zaledwie 1,2% powierzchni całkowitej lotniska (7882,85 m² : 692.472 m²).

Poziom przychodów uzyskiwanych z tytułu udostępnienia nieruchomości w Masłowie, ukształtował się w okresie 2018-2020 na następującym poziomie:

2018 – ok. 194 tys. zł (stanowiąc 30% wydatków),

2019 – ok. 200 tys. zł (stanowiąc 30% wydatków),

2020 – ok. 221 tys. zł (stanowiąc 67% wydatków).

Aeroklub Kielecki korzysta od początku roku 2018 z części nieruchomości w sposób bezumowny – podmiot nie przystąpił do podpisania umowy najmu, powołując się na obowiązek respektowania przez Województwo warunków Porozumienia z 10.09.2001r. (historycznie, w/w Porozumienie kończyło spór właścicielski co do własności nieruchomości położonych w Masłowie).

Aktualnie, przed Sądem Rejonowym w Kielcach toczy się spór w zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości przez Aeroklub Kielecki w okresie styczeń – wrzesień 2018 roku (kwota główna pozwu ok. 51 tys. zł + odsetki). Termin rozprawy wyznaczony na dzień 27 października br. został przesunięty (data nieznana).

Jednocześnie, w związku z faktem opłacania (do marca 2020 roku) przez Województwo Świętokrzyskie faktur na usługę zarządzania lotniskiem w wysokości 24.907,50 zł brutto,

² Umowa zawarta na okres 01.08 – 30.11.2020

³ od stycznia 2018 roku Aeroklub Kielecki korzysta bezumownie z nieruchomości zajętej pod lotnisko w Masłowie oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1102/6 o powierzchni 69,2427 ha, w postaci: czterech hangarów lotniczych o łącznej powierzchni 2092,46 m², stacji paliw o powierzchni 168,10 m².

Zarząd Województwa podjął decyzję o kompensacji wzajemnych rozrachunków z tytułu niezapłaconych faktur za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej własnością Województwa Świętokrzyskiego. Począwszy od sierpnia 2019 roku do końca obowiązywania umowy na zarządzanie lotniskiem w Masłowie, całość należności wychodzących poza okres objęty pozwem cywilnym do końca marca br. został skompensowany wyżej opisanymi potrąceniami (ok. 120 tys. zł).

Podsumowując podnieść też należy, że nie było przypadku w którym jakimkolwiek zainteresowanemu podmiotowi Zarząd Województwa odmówił najmu bądź dzierżawy nieruchomości. Zauważyć też trzeba, że kwestie podniesionych w 2018 roku stawek najmu stały się przedmiotem sporu sądowego w przypadku Aeroklubu Kieleckiego, zaś w 1 przypadku najemca (Pan A.Malec) wskazywał, że żądane i wynikające z podpisanej umowy stawki są nieadekwatnie wysokie w stosunku do lotniska kontrolowanego w Łodzi, czy też Modlinie, wnosząc o ich skorygowanie (stawki najmu w przypadku tego najemcy wzrosły z 390,00 zł w latach 2008-2010 do 2010,00 zł począwszy od 2018 roku).

Wszystkie podpisane umowy najmu/ dzierżawy opatrzone są klauzulą dot. zastrzeżenia do zwiększenia wynegocjowanego czynszu o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Dodatkowo, do umów zawieranych w roku 2020 wprowadzone zostały nowe zapisy o poniższej treści: *W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy wzrosną koszty związane z gruntem na terenie lotniska (podwyżka podatku od nieruchomości, wprowadzenie dodatkowych opłat związanych z funkcjonowaniem lotniska, itd.), Wyzierzawiający/ Najemca zastrzega sobie możliwość zmiany stawki czynszu, w taki sposób, aby odzwierciedlał on wzrost kosztów przypadający na dzierżawioną powierzchnię.*

NAJEM NIERUCHOMOŚCI W MASŁOWIE PRZEZ REGIONALNĄ DYREKCJĘ LASÓW PAŃSTWOWYCH W RADOMIU

Wnioskiem z dnia 24 stycznia br. znak: ZO.2620.23.2019 Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Radomiu zwróciła się do Zarządu Województwa Świętokrzyskiego z prośbą o przedłużenie umowy najmu części nieruchomości zajętej pod lotnisko w Masłowie z dnia 18 października 2017 r.

Obecnie trwająca umowa wygasa w dniu 30.09.2022 r. jednak z uwagi na planowaną przez najemcę:

- a) modernizację polegającą na wymianie kontenerów składających się na pomieszczenia socjalne dla pilotów, oraz
- b) wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego do pomieszczeń

w świetle obowiązku przeprowadzenia procedury przetargowej i przekroczenie jednokrotnej amortyzacji, wniosek RDLP jest uzasadniony.

Stosownie do treści art. 18 pkt 19 lit. a) ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (Dz. U. z 2020, poz. 1668 t.j. z dnia 29.09.2020r.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.), z którego wynika, iż w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wymagana jest uchwała sejmiku województwa.

Projekt stosownej uchwały Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem, w trybie bezprzetargowym, na okres 10 lat, części nieruchomości zajętej pod lotnisko w Masłowie k/Kielc, na rzecz Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe, został zatwierdzony przez Zarząd Województwa Świętokrzyskiego na posiedzeniu w dniu 30.09.2020 roku.

Uwzględniając wątpliwości Radnych Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego, które padły w dyskusji nad przedmiotową uchwałą, wskazać należy:

1. Negocjacje stawek najmu mogą być prowadzone przez Zarząd Województwa bądź wyznaczonych pracowników urzędu marszałkowskiego, po wyrażeniu zgody Sejmiku na oddanie w najem w trybie bezprzetargowym na wskazany okres w/w nieruchomości;
2. Stawki za korzystanie z nieruchomości zajętej pod lotnisko były i są każdorazowo negocjowane z zainteresowanym podmiotem przy założeniu, iż wyjściową ceną za m² jest stawka określona w obecnie obowiązującej umowie.
3. Dodatkowo podczas negocjacji stawek uwzględnia się rodzaj oraz skalę prowadzonej działalności, jak również stawki czynszu dzierżawnego stosowane przez Gminę Masłów, gdzie znajduje się nieruchomość.

Jednocześnie, odnosząc się do kwestii sposobu opracowywania wniosków na najem/ dzierżawę nieruchomości na terenie szpitali podległych Samorządowi Województwa, wskazać należy że te są wynikiem wytycznych wynikających z Uchwały Nr XXIII/400/12 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 24 września 2012 r. w *sprawie określenia zasad postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej będących wojewódzkimi osobami prawnymi przy zbywaniu aktywów trwałych, oddawaniu ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie.*

W przypadku pozostałych nieruchomości – w tym również nieruchomości w Masłowie – **Sejmik Województwa Świętokrzyskiego nie określił takich zasad** (art. 18, ust. 1, pkt. 19) lit. a) stanowi: *Do wyłącznej własności sejmiku województwa należy: (...) podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych województwa dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3*

lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała sejmiku województwa jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą sejmiku województwa (..)”

Dalej, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami po wyrażeniu zgody na oddanie w najem/ dzierżawę nieruchomości wchodzących w skład wojewódzkiego zasobu, „*Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu.*” (art. 35, ust. 1).

W wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnię nieruchomości; opis nieruchomości; przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania; termin zagospodarowania nieruchomości; cenę nieruchomości; wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego; wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy; terminy wnoszenia opłat; zasady aktualizacji opłat; informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie; termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 (art. 35, ust. 3).

Na mocy powyższego, wszystkie informacje o których mowa w przywołanym art. 35, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, są udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronach internetowych urzędu marszałkowskiego, gazecie o zasięgu lokalnym oraz na tablicy ogłoszeń.

Na okoliczność wątpliwości podniesionych w trakcie Sesji, RDLP w Radomiu przysłała na ręce Przewodniczącego Sejmiku Województwa pismo, szczegółowo wyjaśniające kwestie korzystania z nieruchomości w Masłowie, stąd w przedmiotowym materiale informacje te nie są uwzględniane.

Podnieść dodatkowo jednak należy, że z danych sprawozdawczych wynika że Lasy Państwowe w latach 2018-2019 i w pierwszym kwartale 2020 wykonały łącznie na terenie Masłowa odpowiednio: 102, 125 i 1 operacji lotniczych, przy łącznej ich liczbie: 11099, 9974 i 1298.

PODSUMOWANIE

Podsumowując stronę wydatkową, zauważyć trzeba że przy wykazanych kwotach dla poszczególnych lat, w przeliczeniu na ogólną powierzchnię lotniska 1 m² kształtuje się na poziomie: 2018 – 0,96 zł, 2019 – 0,96 zł i w roku 2020 – 0,48 zł. Tu jednak na podkreślenie

zasługuje fakt, że **łączna powierzchnia najmowanych nieruchomości stanowi zaledwie 1,2% powierzchni lotniska.**

Dalej, przyjmując wskaźnik ceny m2 wyliczony w powyższy sposób (tj. 0.96 zł), z tytułu najmu/ dzierżawy nieruchomości w Masłowie miesięcznie Województwo osiągałoby przychody na poziomie 7.567,54 zł brutto, przy faktycznie osiągniętych obecnie na poziomie 14.524,60 zł netto (brutto 17.865,26 zł).

Z przedstawionych wyliczeń wynika, że **z tytułu najmowanych/ dzierżawionych nieruchomości Województwo osiąga o 57% więcej przychodów**, niż gdybyśmy opierali się o wskaźniki wyliczone na podstawie poziomu wydatków w stosunku do powierzchni lotniska.

Uzyskiwane przychody pozwalają jednocześnie na zrekompensowanie wydatków budżetu województwa w latach 2018 – 2020 na poziomie odpowiednio 30% (2018 i 2019) i 67% (w przypadku roku 2020).