

**Zarządzanie składnikami mienia Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki  
Żywnościowej – Państwowego Instytutu Badawczego w 2020 roku.**

Na dzień 31.12.2020 r. wartość bilansowa mienia trwałego Instytutu tworzyły:

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| 1. Wartości niematerialne i prawne | 22 553,78 zł    |
| 2. Środki trwałe                   | 6 935 783,67 zł |
| w tym:                             |                 |
| a) Grunty                          | 1 780 900,24 zł |
| b) Budynki, lokale                 | 4 491 480,45 zł |

Majątek trwały wycenia się według zasad określonych ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości. Ostatnia inwentaryzacja majątku trwałego odbyła się na dzień 31.12.2018r.

Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowy Instytut Badawczy posiada prawo wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni 4 322 m kw. do 2090 r., co zostało wpisane w księdze wieczystej nr WA4M/00141071/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa. Wartość wprowadzona do ksiąg według operatu szacunkowego wyniosła 35 618 000,00 zł. Prawo to jest umarzone według rocznej stawki amortyzacyjnej 5%, co odpowiada 20-letniemu okresu umarzania. Instytut jest właścicielem czterech budynków w Warszawie w obrębie ulic Świętokrzyska, Jasna, Szkolna i Plac Dąbrowskiego o powierzchni 13.646,80 m.kw. Stan prawny nieruchomości jest uregulowany, IERiGŻ-PIB posiada pełną i kompletną dokumentację. Wolne powierzchnie lokalowe są wynajmowane.

Zgodnie z art. 17 ust 1 ustawy z dnia 30.04.2010 r. o instytutach badawczych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1383) i art. 38 ust 2 ustawy z dnia 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r, poz. 735 z późn. zm.), dokonanie przez państwową osobę prawną czynności prawnej w zakresie oddanie składników aktywów trwałych do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, wymaga zgody, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 200 000 złotych:

- 1) organu nadzorującego – jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej wynosi do 5 000 000 złotych,
- 2) Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej – jeżeli wartość rynkowa świadczenia za oddanie do korzystania przedmiotu czynności prawnej przekracza 5 000 000 złotych.

Zgodnie z art. 38 ust 3 ustawy z dnia 16.12.2016r o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r, poz. 735 z późn. zm.) wartością rynkową przedmiotu czynności prawnej przyjmowaną dla wyrażenia zgody jest w przypadku umów najmu wartość świadczeń za:

- a) rok – jeżeli umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony,
- b) cały czas obowiązywania umowy – w przypadku umów zawieranych na czas oznaczony.

W 2020 r. nie były składane wnioski do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi i o wyrażenie zgody na wynajem lokali Instytutu.



Według stanu na 31 grudnia 2020 r. Instytut wynajmował powierzchnię biurową, handlową, piwniczną, pomocniczą o powierzchni 4 775,88 m<sup>2</sup> (tj. 35% powierzchni ogółem). Lokale wynajmowano w 4 budynkach: Świętokrzyska 20, Jasna 15, Szkolna 2/4 i Plac Dąbrowskiego 3.

W 2020 r. liczba najemców wynajmujących lokale od Instytutu kształtowała się od 97 do 70 podmiotów gospodarczych.

Obowiązujące umowy najmu zostały zawarte z najemcami:

- 1) 2 na czas określony (na 5 lat i 10 lat),
- 2) pozostałe na czas nieokreślony z okresem wypowiedzenia od 1 miesiąca do 6 miesięcy.

Sytuacja na rynku gospodarczym, spowodowana pandemią koronawirusa, spowodowała, iż najemcy ograniczali swoje koszty prowadzenia działalności m.in. przez rezygnację z najmu lokali lub zmniejszenia powierzchni najmu. Według stanu na 31.12.2020 r. Instytut wynajmował lokale 70 najemcom, w tym w budynku:

- 1) Świętokrzyska 20 - 53 najemcom
- 2) Jasna 15 - 7 najemcom
- 3) Szkolna 2/4 - 6 najemcom
- 4) Pl. Dąbrowskiego 3 - 4 najemcom

Stawki czynszu lokali w budynkach Instytutu kształtują się od 50 zł/m<sup>2</sup> do 220 zł/m<sup>2</sup>. Z uwagi na sytuację gospodarczą spowodowaną pandemią koronawirusa i ograniczoną możliwością prowadzenia działalności przez najemców Instytut, celem zatrzymania najemców w swoich budynkach, udzielił w okresie kwiecień – grudzień obniżek w stawkach czynszu. Udzielono 70 obniżek w stawce czynszu w wysokości 50% a następnie 35%-25%. Średnia stawka wynajmu powierzchni biurowych spadła z 64 zł/m<sup>2</sup>, (stan na 31.03.2020r.) do ok. 47 zł/m<sup>2</sup> na koniec czerwca 2020r. i do ok. 58 zł/m<sup>2</sup> na koniec września 2020r, a do ok. 54 zł/m<sup>2</sup> na koniec grudnia 2020r.

W 2020r. uzyskano przychody z najmu komercyjnego (czynsz) w kwocie 3 738,99 tys. zł netto, tj. 80,4% zakładanego poziomu w planie, z uwagi na ogólną sytuację gospodarczą w kraju z powodu Covid-19.

Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się ponosić opłaty eksploatacyjno-konserwacyjne za zimną i ciepłą wodę, energię elektryczną, centralne ogrzewanie, telefon, windy i obsługę portierską (refundacja świadczeń). Przychody z tytułu refundacji świadczeń od najemców w 2020r wyniosły 653,45 tys. zł.

Ogółem przychody Instytutu z komercyjnego najmu w 2020r. wyniosły 4 392,44 tys. zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Instytut jest zobowiązany do utrzymywania posiadanych nieruchomości w należytym stanie techniczno-budowlanym, dlatego też na bieżąco przeprowadzane są niezbędne konserwacje, naprawy i remonty. Przeprowadzane są obowiązkowe roczne kontrole stanu sprawności technicznej budynków zgodnie z art. 62 ustawy prawo budowlane w zakresie budowlanym, instalacji elektrycznej, gazowej, sanitarnej a także kontrole instalacji wentylacji grawitacyjnej, dźwigowej, klimatyzacji i instalacji przeciw pożarowej. W 2020 r. przeprowadzono konieczne remonty pomieszczeń wykorzystywanych przez pracowników Instytutu i lokali wolnych przeznaczonych do wynajmu i powierzchni ogólnodostępnych. Ogółem wydatkowano na remonty, naprawy i konserwacje w 2020r. ok. 351 tys. zł.

Rok 2020 z pewnością przejdzie do historii jako wyjątkowy. COVID-19 wywołał wiele niepewności, ograniczeń oraz zmian. Przedsiębiorstwa zaczęły zachowawczo podchodzić do decyzji związanych z zapotrzebowaniem na biura oraz do wszelkich innych działań do czasu stabilizacji sytuacji związanej z COVID-19. Dotychczas prowadzone zmiany dotyczące m.in. zasad bezpieczeństwa, na długo pozostaną praktykowane w celu zapewnienia pracownikom komfortu psychicznego, podobnie jak możliwość realizowania obowiązków zawodowych poza biurem, czy to z domu, czy z alternatywnych miejsc do pracy.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie na zakończenie 2020 r. powiększyły się o 167 000 mkw. i przekroczyły 6,04 mln mkw.

Średni wskaźnik nie wynajętych powierzchni biurowych w Warszawie rośnie i ukształtował się na koniec 2020r na poziomie 11,5%

Obecnie w budowie znajduje się blisko 400 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej planowanej do oddania w latach 2021-2022.

Biorąc pod uwagę obecną sytuację pandemiczną i ograniczoną aktywność najemców spodziewamy się ograniczenia liczby nowych projektów wprowadzonych na rynek z terminem oddania do użytku w latach 2022-2024.

Wraz z pogarszającym się sentymentem wśród uczestników rynku stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe w centrum i poza centrum spadły i znalazły się na poziomie 12,5-22 EUR/mkw./miesiąc.

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
  
dr Barbara Pawłowska

DYREKTOR  
  
prof. dr hab. Marian Podstawka