

Zarządzanie składnikami mienia w 2019 roku.

Na dzień 31.12.2019r. wartość bilansową mienia trwałego Instytutu tworzyły:

1. Wartości niematerialne i prawne 11 113,35 zł
2. Środki trwałe 9 133 636,96 zł,
w tym:
 - a) Grunty 3 561 800,24 zł
 - b) Budynki, lokale 4 752 572,48 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 okresowi umarzenia. 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 2019 r., poz. 1350 i art. 38 ust 2 ustawy z dnia 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019r, poz. 1302), 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 Prokuratury 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 2019r, poz. 1302) 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 2019 r. Instytut wystosował jeden wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi i otrzymał zgodę na wynajem lokali znajdujących się w budynku Jasna 15.

Według stanu na 31 grudnia 2019 r. Instytut wynajmował powierzchnię biurową, handlową, piwniczną, pomocniczą o powierzchni 6 820,57 m² (tj. 50% powierzchni ogółem).

INSTYTUT EKONOMIKI ROLNICTWA I GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ-PIB

Lokale wynajmowano w 4 budynkach: Świętokrzyska 20, Jasna 15, Szkolna 2/4 i Plac Dąbrowskiego 3.

W 2019 r. liczba najemców wynajmujących lokale od Instytutu kształtowała się od 93 do 97 podmiotów gospodarczych.

Obowiązujące umowy najmu zostały zawarte z najemcami:

- 1) 3 na czas określony (na 5 lat i 10 lat),
- 2) pozostałe na czas nieokreślony z okresem wypowiedzenia od 1 miesiąca do 6 miesięcy.

Według stanu na 31.12.2019 r. Instytut wynajmował lokale 96 najemcom, w tym w budynku:

- 1) Świętokrzyska 20 - 74 najemcom,
- 2) Jasna 15 - 9 najemcom,
- 3) Szkolna 2/4 - 6 najemcom,
- 4) Pl. Dąbrowskiego 3 - 7 najemcom.

Stawki czynszu lokali w budynkach Instytutu kształtowały się od 40 zł/m² do 220 zł/m². Średnia cena wynajmu netto 1 m² powierzchni ogółem (biurowa, handlowa, piwniczna, pomocnicza) wyniosła za 4 kwartały 2019 r. ok. 57 zł/m².

W 2019r. uzyskano przychody z najmu komercyjnego (czynsz) w kwocie 4 902,65 tys. zł netto, tj. 106,6% zakładanego poziomu w planie. Zestawienie uzyskanych przychodów z najmu w 2019r. obrazuje poniższe zestawienie (bez refundacji świadczeń).

| (w tys. zł netto) | | | | |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---|--|
| Lp | Wyszczególnienie | Plan wynajmu roczny na 2019r. | Wykonanie planu wynajmu za 12 m-cy 2019r. | % wyk. rocznego planu wynajmu na 2019r. kol.4/kol.3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Wynajem powierz. użytkowej budynków | 4 415,00 | 4 727,65 | 107,1% |
| 2. | Wynajem sal konferencyjnych | 85,00 | 77,13 | 90,7% |
| 3. | Wynajem miejsc garaż. i parking. | 100,00 | 97,87 | 97,9% |
| R A Z E M | | 4 600,00 | 4 902,65 | 106,6% |

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 2019r wyniosły 681,44 tys. zł. **Ogółem przychody Instytutu z komercyjnego najmu w 2019r. wyniosły 5 584,09 tys. zł.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Instytut jest zobowiązany do utrzymywania posiadanych nieruchomości w należyтым 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 2019 r. przeprowadzono konieczne remonty pomieszczeń wykorzystywanych przez pracowników Instytutu i lokali wolnych przeznaczonych do wynajmu. Ogółem wydatkowano na remonty, naprawy i konserwacje w 2019r. ok. 202 tys. zł. Ponadto w 2019r. wykonano remont podestu zewnętrznego przed wejściem do budynku Świętokrzyska 20 na kwotę 36 tys. zł.

Warszawa to największe centrum biznesowe w Polsce i jednocześnie największy rynek biurowy w kraju. Stolica może pochwalić się 5,6 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

Pomimo ograniczonej nowej podaży w okresie I-III kwartał 2019, nie można mówić o spadku aktywności po stronie deweloperów, którzy za sprawą kolejnych rozpoczętych inwestycji realizują łącznie ok. 790 000 m² biur. Rekordowym w historii stołecznego rynku może okazać się 2020 rok, w którym powierzchnia oddanych do użytku inwestycji może przekroczyć aż 420 000 m². Rejonem, który najintensywniej się rozwija pozostaje Rondo Daszyńskiego. To tu w budowie znajduje się siedem wielkoskalowych inwestycji, które w ciągu najbliższych dwóch lat dostarczą ok. 320 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.


Popyt na warszawskim rynku biurowym od kilku lat jest generowany głównie przez najemców z sektora finansowego i ubezpieczeniowego oraz firmy z branży IT. Dotyczy to w szczególności dużych najemców.

Średnia stopa pustostanów spadła na koniec 2019 r. i wyniosła 8,5%.

Rynek nieruchomości biurowych w Warszawie systematycznie się rozwija i niezmiennie pozostaje atrakcyjny, zarówno dla najemców jak i deweloperów. Problemy z wynajmem mogą być w starszych budynkach.

Ponadto wyższe mogą być koszty eksploatacyjne. Przełożyć się na nie mogą rosnące koszty pracy wpływające na cenę usług sprzątania i ochrony nieruchomości oraz niepewności związane z cenami energii i wywozu odpadów.

Miesięczne stawki wywoławcze za m² wynajmu powierzchni wahały się między 13-24 Euro miesięcznie.

GŁÓWNA KSIĘGOWA

dr Barbara Pawłowska

DYREKTOR

Prof. dr hab. Marian Podstawka