

UCHWAŁA NR/2019
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 2019 r.

Grube nr 501
z dn. 22.08.2019
projekt

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu
zawarcia umowy dzierżawy oraz na dzierżawę na okres 30 lat części nieruchomości
zabudowanej położonej w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy
przy ul. Myśliwieckiej 4a**

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309), art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.¹⁾), w związku z § 2 ust. 5 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości miasta stołecznego Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 119, poz. 2927, z późn. zm.²⁾) uchwala się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy oraz na oddanie w dzierżawę na okres 30 lat, na rzecz Legia Tennis sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, części nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność miasta stołecznego Warszawy, położonej w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Myśliwieckiej 4A, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00219289/2, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 13/2 o powierzchni 12 835 m² z obrębem 5-06-10 (obiekt tenisowy), oznaczonej A-B-C-D-A na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały – na cel sportu i rekreacji.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 3. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA
STOŁECZNEGO WARSZAWY

Rafał Trzaskowski

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

2019 SIE. 21
z dnia

ZASTĘPCA PREZYDENTA
M. ST. WARSZAWY

Robert Soszyński

RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM
M. ST. WARSZAWY
WA-10868

RADCA PRAWNY

Inga Piarska

Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz., 2348, z 2019 r. poz. 270, poz. 492, poz. 801 i 1309)

2) Zmiany tekstu wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 262, poz. 7132, z 2005 r. Nr 84, poz. 2189 i Nr 183, poz. 5853, z 2006 r. Nr 199, poz. 7568, z 2007 r. Nr 254, poz. 7536, z 2008 r. Nr 62, poz. 2262 i Nr 110, poz. 3962 oraz z 2009 r. Nr 221, poz. 7006, z 2010 r. Nr 152, poz. 3669, z 2011 r. Nr 94, poz. 3004 i Nr 239, poz. 8500, z 2012 r. poz. 6533, z 2014 r. poz. 3524 oraz z 2017 r. poz. 4899.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Wojciech Łatocha

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA SPORTU I REKREACJI

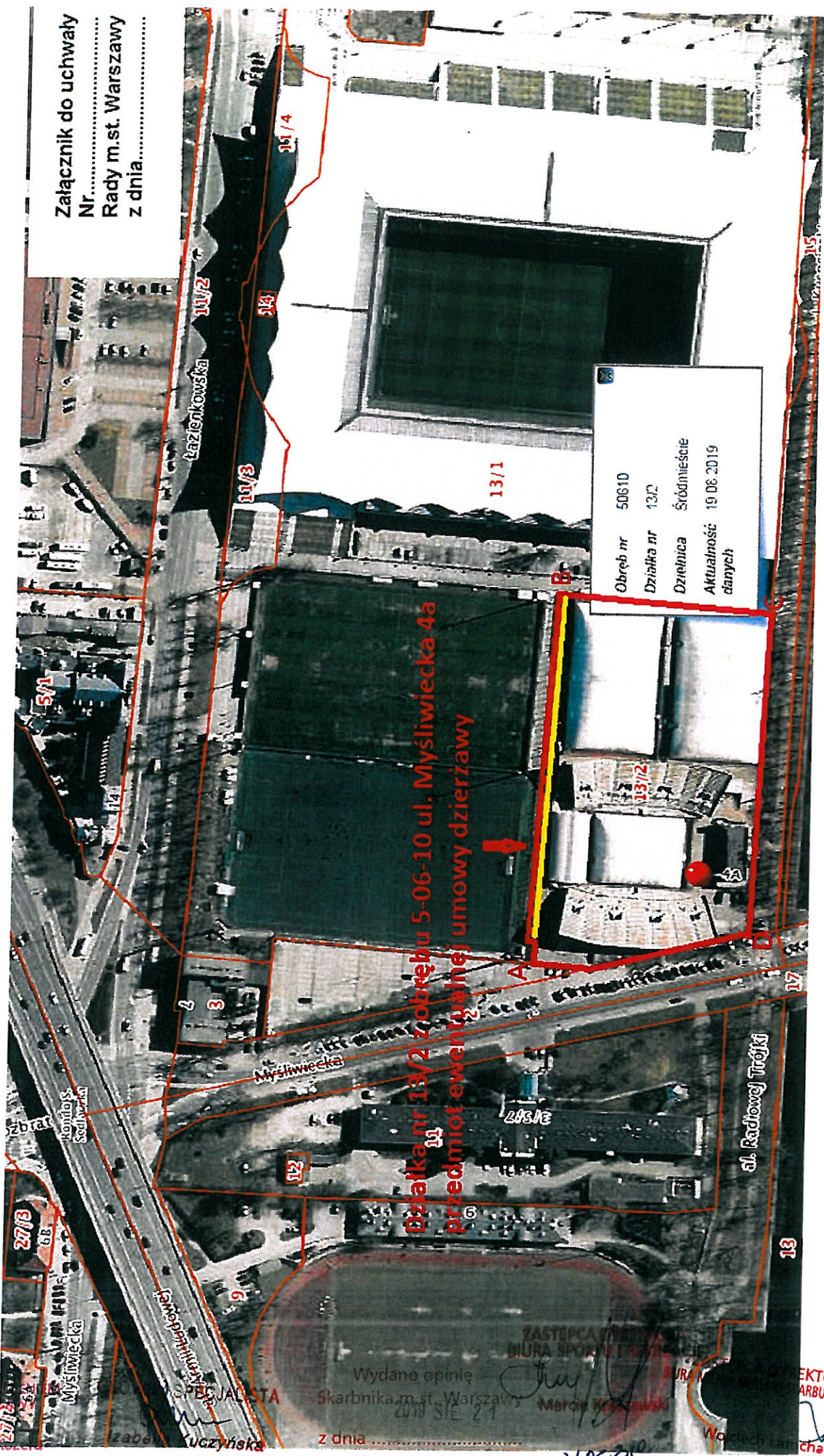
Marcin Kraszewski
21.08.2019

MIEROWNIK
DZIAŁU OBRĘTU I NIEM
M. ST. WARSZAWY
Magdalena Kuczyńska

GŁÓWNY SPECJALISTA
Izabella Kuczyńska

Załącznik do uchwały
Nr.....
Rady m.st. Warszawy
z dnia.....

MIŁOŚĆ
DZIAŁO
WARSZAWY



**Działka nr 13/2 z obrębu 5-06-10 ul. Mysłwiecka 4a
przedmiot ewentualnej umowy dzierżawy**

Obręb nr	50610
Działka nr	13/2
Dzielnica	Śródmieście
Aktualność danych	19.06.2019

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
2019 SIE 21
z dnia

ZASTĘPCA
BIURA SPORU I REZERW
Marek Krawczyk

DIREKTOR
BIURA KRAJOWEGO
Wojciech Łanucha
21.08.2019.

**UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu
zawarcia umowy dzierżawy oraz na dzierżawę na okres 30 lat części nieruchomości
zabudowanej położonej w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy
przy ul. Myśliwieckiej 4a**

Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w związku z wnioskiem z dnia 20 sierpnia 2019 r. Legii Warszawa S.A., działającej w imieniu spółki Legia Tennis sp. z o.o., w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym, na okres 30 lat, obiektu tenisowego („Korty Legii”) na cel sportu i rekreacji, części nieruchomości stanowiącej własność miasta stołecznego Warszawy, położonej w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Myśliwieckiej 4A, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA4M/00219289/2, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 13/2 o powierzchni 12 835 m² z obrębu 5-06-10, oliterowanej A-B-C-D-A na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do projektu uchwały.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.) zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, przy czym Rada Miasta Stołecznego Warszawy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Powyższy wniosek nawiązuje do wniosku Legii Warszawa S.A. z dnia 29 kwietnia 2019r. o dzierżawę obiektu tenisowego przy ul. Myśliwieckiej 4a w trybie bezprzetargowym na okres 30 lat, w którym wskazano, że właściwym dzierżawcą kortów zostanie jej spółka celowa Legia Tennis sp. z o.o.

Jak wynika z wniosku Legii Warszawa S.A. z dnia 20 sierpnia 2019r., Legia Warszawa S.A. powołała (umową spółki z dnia 23 maja 2019r.) spółkę celową Legia Tennis sp. z o.o. i powierzyła jej realizację zadań z zakresu rozwoju działalności sekcji tenisowej Legii. Jako spółka w 100% należąca do Legii Warszawa S.A. i od niej w pełni zależna, Legia Tennis sp. z o.o. korzysta z wiedzy i wieloletniego doświadczenia zespołu Legii Warszawa w zakresie zarządzania obiektami sportowymi, rozwoju działalności sportowej oraz marketingu sportowego. Oba podmioty ściśle współpracują w celu jak najlepszego przygotowania Legii Tennis sp. z o.o. do objęcia obiektu kortów Legii we wnioskowaną 30-letnią dzierżawę oraz do realizacji pozostałych koncepcji działalności tenisowej Legii Warszawa. W dniu 27 maja 2019 r. pod nr 0000788186 w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana powołana spółka, której jedynym wspólnikiem została Legia Warszawa S.A. Zgodnie z informacją w/w rejestru – „przedmiotem przeważającej działalności spółki” to działalność klubów sportowych.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia ..2019..SIE...24.....



Legia Warszawa została założona w 1916 r. i do dzisiaj jest najbardziej rozpoznawalnym klubem sportowym w Polsce, działającym z sukcesami na arenie krajowej i zagranicznej. Legia Warszawa to klub wielosekcyjny, który zgodnie z przyjętą i wdrażaną strategią rozwoju rozpoczął reaktywowanie kolejnych sekcji, a aktualnie jest w trakcie odbudowy sekcji tenisowej Legii i nadanie jej odpowiedniej rangi.

Korty tenisowe przy ul. Myśliwieckiej od początku swojego istnienia (w 1927 r. powstała sekcja tenisowa Legii, a w 1928 r. zbudowano kort centralny) są historycznie trwale związane z Legią Warszawa, a sama ich potoczna nazwa: „korty legii” na stałe weszła do zbioru nazw warszawskich obiektów sportowych.

Legia Warszawa, jako zespół połączonych jednostek organizacyjnych, posiada wieloletnie doświadczenie i kompetencję w zarządzaniu wielkopowierzchniowymi i nowoczesnymi obiektami sportowymi. Korty położone są w bezpośrednim sąsiedztwie Stadionu przekazanego w dzierżawę Legii, a wspólne ciągi komunikacyjne, ogrodzenia czy możliwość korzystania z infrastruktury stadionu (np. parkingów) dają gwarancję skutecznego i funkcjonalnego połączenia tychże obiektów. Naturalną konsekwencją zarządzania tymi obiektami przez jeden funkcjonalnie i hierarchicznie powiązany organizm będzie powstanie efektu synergii.

Jednym z wielu atutów Legii Warszawa jako organizacji jest jej bogate doświadczenie oraz praktyczna wiedza w skutecznym rozwoju oraz marketingu sportowym, który przekłada się także na prestiż i wizerunek Warszawy. Dzięki temu, możliwe będzie zbudowanie oraz rozpoczęcie realizacji programu, umożliwiającego Warszawie otrzymanie wysokiej klasy obiektu tenisowego (zarządzanego przez specjalistów) oraz Warszawa stanie się znanym i cenionym w regionie centrum rozwoju i promocji tenisa.

Zgodnie z przedstawioną koncepcją rozwoju ośrodka – zespół kortów zarządzany przez Legię Warszawa pełniłby sześć kluczowych funkcji:

- 1) amatorskie szkolenie dzieci i młodzieży w ramach programu legijnych szkółek,
 - zespół kortów będzie centralnym punktem programu amatorskiego szkolenia dzieci w ramach programu szkółek tenisowych. Celem projektu jest budowa w Warszawie sieci szkółek na wzór projektu Legia Soccer Schools. Szkółki mają charakter otwarty (bez selekcji) i są narzędziem szerokiej edukacji sportowej opartej o wysokie standardy szkolenia,
 - projekt szkółek tenisowych Legii będzie miał charakter społeczny, ale oparty o komercyjne zasady zapewniające samofinansowanie, uzupełniony o programy stypendialne i edukacyjne;
- 2) szkolenie profesjonalne na poziomie zawodniczym, kształcenie i rozwój czołowych zawodników o potencjale międzynarodowym,
 - Legia Tenis ma być czołowym ośrodkiem szkolenia zawodników w Polsce, ma oferować nie tylko najlepsze warunki infrastrukturalne, ale także najwyższej jakości kadrę trenerską. Korty Legii mają zrzeszać zawodników, którzy już teraz osiągają sukcesu (np. Iga Świątek) i pracują na rzecz wizerunku Miasta oraz Klubu w skali międzynarodowej, ale także dla zawodników, którzy dopiero rozpoczynają drogę profesjonalnego tenisa;
- 3) organizacja prestiżowych turniejów tenisowych ITF, ATP i WTA,



- celem jest organizacja minimum dwóch turniejów klasy ATP (w tym Challengery) i WTA lub ITF. Są to turnieje, które gromadzą zawodników z pierwszej 100 rankingów światowych, a jednocześnie umożliwiają rywalizację również najlepszym polskim zawodniczkom i zawodnikom. Przykładem jest seria WTA International Series, w ramach której odbywa się turniej w Lugano, w którym w tym roku do finału doszła Iga Świątek,
 - zgodnie z międzynarodowym kalendarzem turniejowym w Warszawie mogłyby się odbywać prestiżowe imprezy, jeden w okresie wiosennym (maj, czerwiec), a drugi wczesnojesiennym (wrzesień);
- 4) trening amatorski dla dorosłych,
- przy zachowaniu priorytetów związanych ze szkoleniem dzieci i młodzieży oraz zawodników, część kortów będzie na zasadach komercyjnych udostępniona miłośnikom tenisa, oferując im najwyższą możliwą jakość;
- 5) fizjoterapia,
- uruchomienie specjalistycznej placówki fizjoterapeutycznej będzie uzupełnieniem kompleksowej oferty obiektu;
- 6) trening funkcjonalny
- sala do treningu funkcjonalnego i zajęcia prowadzone przez profesjonalnych trenerów będą komplementarnym elementem całego obiektu i jego oferty opartej na filozofii dostarczenia pełnego zakresu usług umożliwiających aktywne uprawianie tenisa profesjonalnego i amatorskiego.

W dniu 26 marca 2019 r. w drodze egzekucji komorniczej m.st. Warszawa odzyskało przedmiotową nieruchomość od poprzedniego dzierżawcy, który po zakończonej w listopadzie 2018 r. umowie utrzymywał swoje władztwo nad zespołem kortów. Aktualnie podmiotem administrującym nieruchomością jest jednostka budżetowa m.st. Warszawy – Stołeczne Centrum Sportu Aktywna Warszawa, która w czerwcu 2019 r. ponownie uruchomiła w/w zespół kortów.

W dniu 9 sierpnia 2019 r. powołana jednostka zawarła umowę na modernizację kortów tenisowych wraz z opracowaniem dokumentacji projektowej w ramach realizacji zadania inwestycyjnego polegającego m.in. na zadaszeniu kortów w Ośrodku przy ul. Myśliwieckiej 4a Stołecznego Centrum Sportu AKTYWNA WARSZAWA (C/OM/VIII/P1/42)". Przesłanką determinującą termin oraz zakres tejże modernizacji była konieczność zapewnienia funkcjonowania ośrodka i generowania przychodów także w okresie jesienno-zimowym (poprzedni dzierżawca opuszczając nieruchomość zdemontował i wywiózł w/w zadaszenia; m.st. Warszawa w ramach poprzedniego zadania inwestycyjnego nie wyposażyło ośrodka w takie zadaszenia).

W dniu 12 czerwca 2019r. odbyło się posiedzenie Zespołu Koordynującego w Urzędzie m.st. Warszawy w sprawie funkcjonowania zespołu kortów tenisowych przy ul. Myśliwieckiej 4a, na którym członkowie Zespołu pozytywnie zaopiniowali wariant przedłożenia Radzie m.st. Warszawy projektu uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia 30-letniej umowy dzierżawy z Legia Tennis sp. z o.o., odpowiedzialnej za prowadzenie Sekcji Tenisa Legii Warszawa.

W dniu 25 lipca 2019 r. „Bonus System sp. z o.o.” sp.k. złożyła wniosek o wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym nieruchomości przy ul. Myśliwieckiej 4a. Spółka w dniu 25 lipca 2019 r. zawarła porozumienie z Polskim Związkiem Tenisowym. W porozumieniu strony wskazały, że:

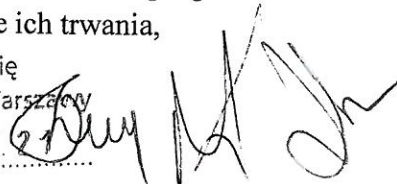
- zamiarem stron jest wspólne wnioskowanie do m.st. Warszawy o udzielenie w trybie bezprzetargowym dzierżawy obiektu tenisowego przy ul. Myśliwieckiej 4a w Warszawie na okres 21 lat,
- okres dzierżawy, o którą wnioskuje wynika z planów pozyskania zewnętrznego finansowania rozbudowy obiektu o wszystkie nawierzchnie, zadaszenie lekkie ośmiu kortów, zadaszenie ruchome kortu centralnego, renowacja Cafe Tennis i gruntowna renowacja budynku z restauracją,
- w przygotowywanym przedsięwzięciu Bonus System będzie pełniło rolę zarządcy klubu tenisowego i operatora obiektu, a PZT rolę partnera merytorycznego dla klubu tenisowego.

Zważywszy na to, iż faktycznym podmiotem odpowiedzialnym za działalność klubu sportowego będzie spółka, która nie posiada doświadczenia w tym zakresie (o tradycji i historii porównywalnej z Legią Warszawa nie wspominając), a także mając na względzie, że założeniem m.st. Warszawy nie jest kolejna inwestycja (dokonywanie nowych nakładów na nieruchomości) - złożony wniosek Legii Warszawa należy uznać za bardziej komplementarny, dający pewność sportowego rozwoju tego ośrodka, w tym rozwoju dzieci i młodzieży oraz zawodników sekcji tenisowej Legii Warszawa (np. Igi Świątek). Udział związku sportowego jako „partnera merytorycznego dla klubu tenisowego” nie może zastąpić doświadczenia, wiedzy, tradycji i historii sportowej klubu porównywalnego z tym, które posiada Legia Warszawa. Dodatkowym argumentem przemawiającym na korzyść wniosku Legii Warszawa (poza kwestią sportową) jest przyszła możliwość wzajemnego wykorzystania dwóch uzupełniających się obiektów: stadionu oraz zespołu kortów w ramach realizacji określonych imprez sportowych (np. o charakterze międzynarodowym wymagającym określonej obsługi – np. parkingi, sale konferencyjne itp.).

Mając powyższe na uwadze, proponuje się podjęcie uchwały w zakresie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres 30 lat Nieruchomości na rzecz Legia Tennis sp. z o.o. w zakresie, w jakim dany podmiot złożył wniosek z następującym zastrzeżeniem, iż w związku z tym, że Stołeczne Centrum Sportu Aktywna Warszawa rozpoczęła inwestycję polegającą na zadaszeniu zespołu kortów, należy jej koszt uwzględnić w czynszu dzierżawnym w takiej formie, modelu i okresie, który w sposób najlepszy zabezpieczy interesy m.st. Warszawy.

Dodatkowo, Miasto zastrzegłoby w umowie:

- możliwość bezpłatnego udostępnienia corocznie kortów w okresie od września do czerwca w dni powszednie w godzinach przedpołudniowych od godz. 10.00 do godz. 13.00 łącznie w wymiarze 100 godzin miesięcznie w celu prowadzenia przez szkoły nauki gry w tenisa w ramach zajęć WF,
- możliwość bezpłatnych zajęć sportowych dla dzieci i młodzieży w ramach programów miejskich pn. „Zima w mieście” oraz „Lato w mieście” w okresie ich trwania,



- możliwość udostępnienia kortów dla potrzeb organizacji sportowych imprez miejskich lub dzielnicowych, imprez współorganizowanych przez m.st. Warszawa lub objętych patronatem Prezydenta m.st. Warszawa.

Zgodnie z wiedzą Urzędu m.st. Warszawy na przedmiotowej nieruchomości znajduje się droga pożarowa (ewakuacyjna), która ze względów bezpieczeństwa traktowana jest także jako droga ewakuacyjna do działki ew. nr 13/1 z obrębu 5-06-10. W ewentualnej umowie dzierżawy części nieruchomości będącej przedmiotem projektu niniejszej uchwały znajdzie się zapis uwzględniający konieczność udostępnienia drogi pożarowej w przypadku zagrożenia, interwencji itp.

Realizacja przedmiotowej uchwały powinna pozostać obojętna dla budżetu m.st. Warszawy. Przychody z tytułu czynszu dzierżawnego będą determinowane wynikami negocjacji z przedstawicielami przyszłego dzierżawcy.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia ...2019...SIE 21...

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Wojciech Latocha
21.08.2019r.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA SPORTU I REKREACJI

Marcin Kraszewski

21.08.2019r.

PL. WANNIE
DZIAŁO OBROTU MIENIEM
M.ST. WARSZAWY

Magdalena Kozera

GŁÓWNY SPECJALISTA

12.08.2019r.

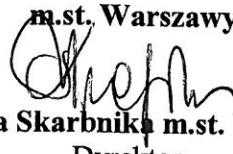
**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 21 sierpnia 2019 r.
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 5569 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres 30 lat części nieruchomości zabudowanej położonej w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Myśliwieckiej 4a

opiniuję pozytywnie z zastrzeżeniem,

z uwagi na ryzyko uzyskania niższych od potencjalnych wpływów do budżetu m.st. Warszawy w związku z odstąpieniem od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości.

**Z upoważnienia Skarbnika
m.st. Warszawy**



**Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Marzanna Krajewska**