



# Prezydent Miasta Kołobrzeg

78-100 Kołobrzeg  
ul. Ratuszowa 13  
tel.: 94 35 51 510  
fax: 94 35 23 769  
e-mail: prezydent@post.pl  
www.kolobrzeg.pl

URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
BIURO RADY MIASTA

w tym celu dnia 19.01.2017 r.

W P Ł Y N Ę Ł O  
URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG  
SEKRETARIAT

2017 -02- 06

Kołobrzeg, 18.01.2017 r.

BRM.0003.7.2017.II  
GN.0003.8.2017.N

Ilość załączników ..... podpis

**Pan Dariusz Zawadzki**  
**Radny Rady Miasta Kołobrzeg**

**Dotyczy:** interpelacji z dnia 5 stycznia 2017 roku, w sprawie umowy dzierżawy z firmą „Bastion”

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 5 stycznia 2017 roku, informuję jak niżej:

Ad.1 Przyczyna o charakterze prawnym, stojąca na przeszkodzie w zawarciu z Panią [ ] umowy dzierżawy, o jaką Pan pyta, wynika z art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.). Zgodnie z tym przepisem obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona. Prezydent Miasta Kołobrzeg, jako reprezentant właściciela nieruchomości, ma obowiązek zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości gminnej na takich warunkach, które w należyty sposób zabezpieczają uzasadnione interesy Gminy Miasto Kołobrzeg. Do chwili obecnej nie doszło do uzgodnienia z panią [ ] takich warunków umowy dzierżawy, które odpowiadałyby tym wymogom. Brak jest bowiem zgodnego zamiaru stron oraz rozbieżne są cele przyszłej umowy dzierżawy, przedstawiane przez strony.

Celem zawarcia umowy, zgodnie z ostatnim projektem jaki przekazałem pełnomocnikowi p. [ ] w maju 2016 r., było oddanie na okres dziewięciu lat gruntów miejskich na stworzenie atrakcji turystycznej pod nazwą Centrum Atrakcji Wojskowych „Bastion”. Zamiarem Gminy Miasto Kołobrzeg było doprowadzenie do właściwego zagospodarowania wydzierżawionego terenu w tym:

- wybudowania infrastruktury i budynków zgodnie z załączoną do umowy koncepcją oraz w terminach z góry określonych w umowie, z uwzględnieniem ustaleń decyzji środowiskowej,
- precyzyjne określenie w koncepcji zagospodarowania terenu sposobu oraz miejsca przechowywania urządzeń z demobilu, pojazdów wojskowych (na utwardzonych, szczelnych placach ekspozycyjnych wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę odprowadzającą wody deszczowe),
- pozostawienie w zasobach Miasta, terenu o powierzchni 4,7 ha, który dotychczas dzierżawca zajmował wyłącznie w okresie sezonu letniego na cele przejazdów sprzętem wojskowym regulując czynsz dzierżawny oraz podatek od nieruchomości za okres od 15 maja do 15 września. Umowa dzierżawy obejmowałaby obszar 1,82 ha, który w swych granicach pokrywałby się z obszarem inwestycyjnym przedstawianym w składanych przez p.



wnioskach. W zamian za powyższe zaoferowałem p. [imię] korzystanie, celu organizacji przejazdów sprzętem wojskowym, z drogi gruntowej przyległej do dzierżawionego terenu, po trasie co roku uzgadnianej przez strony, bez dodatkowej opłaty z tytułu jej zajęcia.

Powyższą propozycję zawarcia umowy pełnomocnik p. [imię] odrzucił, przedstawiając w maju 2016 r. własny projekt umowy, który nie zawierał zapisów o jakich wyżej mowa. Kopię przedłożonego projektu umowy załączam do niniejszej odpowiedzi. Zamiarem p. [imię] było uzyskanie możliwości nieograniczonego korzystania z gruntu miejskiego na cele działalności gospodarczej zgodnie z danymi zawartymi we wpisie do ewidencji działalności gospodarczej i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami i licencjami. W związku z powyższym w projekcie umowy złożonej przez pełnomocnika p. [imię]

- nie przywołano jako załącznika szczegółowej koncepcji zagospodarowania terenu oraz terminów ukończenia budowy obiektów na dzierżawionym terenie,
- nie przywołano decyzji środowiskowej, jako dokumentu, którego ustalenia dzierżawca będzie brał pod uwagę przy sposobie korzystania z przedmiotu dzierżawy,
- nie określono terminów zakończenia zagospodarowania terenu,
- ewentualne nie zagospodarowanie terenu nie stanowiło przesłanki do rozwiązania umowy ze strony Gminy Miasto Kołobrzeg.
- brak jest zapisów, które dawałyby Miastu możliwość wpływania na sposób korzystania z nieruchomości miejskiej przez dzierżawcę,
- określono powierzchnię przedmiotu umowy na 5,99 ha, wzdłuż drogi krajowej nr 11, co mogło skutkować brakiem dojazdu z drogi publicznej (S11) do pozostałej, południowej części działki miejskiej (2/11 obr.20). Ponadto część przedmiotu dzierżawy, tj. 3,67 ha miałyby być dzierżawiona jedynie w okresie od 1 czerwca do 31 sierpnia każdego roku i za ten tylko okres dzierżawca miałby regulować czynsz dzierżawny i podatek od nieruchomości ( §5. ust.2 projektu umowy p. [imię]). Oddanie w dzierżawę na okres 9 lat terenu, który wykorzystywany byłby jedynie sezonowo i jednocześnie powodował brak możliwości gospodarczego wykorzystania pozostałej części działki miejskiej nie jest w mojej opinii racjonalne.

Powyższe informacje wyjaśniają brak zbieżnego stanowiska co do sposobu zagospodarowania nieruchomości miejskiej.

W interesie Gminy Miasto Kołobrzeg leży docelowe, estetyczne zagospodarowanie pod atrakcję turystyczną terenu zajmowanego przez Bastion. Projekt umowy dzierżawy złożony przez p. [imię] nie gwarantuje zmiany dotychczasowego stanu rzeczy. Zwłaszcza, że do dnia dzisiejszego p. [imię] nie uzyskała decyzji środowiskowej na planowane zamierzenie inwestycyjne. Ponadto wniosek o wydanie warunków zagospodarowania terenu dla obszaru, który miałby być przedmiotem umowy dzierżawy, a który został złożony do urzędu przez p. [imię] w dniu 18 lipca 2013 roku nie jest już przez organ rozpatrywany z uwagi na wpływ trzyletniego okresu zawieszenia (na wniosek strony) postępowania administracyjnego w sprawie. Zatem od dnia 12 czerwca 2013 roku p. [imię] nie uzyskała podstawowych dokumentów niezbędnych do racjonalnego zagospodarowania dzierżawionej nieruchomości, pomimo że była do tego zobligowana zapisami wygasłych umów dzierżaw.

Odnosząc się do Pana informacji, że Rada Miasta Kołobrzeg udzieliła Prezydentowi zgody na oddanie w/w nieruchomości w dzierżawę – uchwałą Rady Miasta nr XIX/251/16 z dnia 19 kwietnia 2016 r. informuję, że uchwała powyższa nie ma mocy nakazu jej



Wojewoda Zachodniopomorski w piśmie NK.3.1410.127.2016.K z dnia 18 maja 2016 r. stwierdził, że przedmiotowa zgoda Rady nie wywołuje żadnych skutków prawnych w dniu podjęcia uchwały, ponieważ to do Prezydenta będzie należało rozstrzygnięcie, czy dalsze wydzierżawienie ww. działki jest zasadne i racjonalne, i w konsekwencji ostateczna decyzja o przedłużeniu umów dzierżawy zawartych w dniu 12 czerwca 2013 roku.

Ad. 2 Koszty procesowe jakie Miasto Kołobrzeg poniosło w sporze z Panią [imię] wyniosły 9.318,93 zł. Koszty te zostały pokryte z kar umownych, jakie p. [imię] uiszczała w kwocie 77 tys. zł za bezumowne zajmowanie terenu miejskiego w 2016 roku.

Ad. 3 Informuję, że Miasto Kołobrzeg minimalizuje koszty jakichkolwiek sporów prowadzonych z p. [imię], a ewentualna ich zapłata jest pokrywana z kar umownych za bezumowne zajmowanie gruntu płaconych przez p. [imię]. Podtrzymuję twierdzenie, że p. [imię] powinna płacić Miastu wynagrodzenie za faktycznie zajmowany obszar na cele działalności gospodarczej. Z dowodami korzystania z obszaru większego niż wskazany w treści umowy dzierżawy może Pan zapoznać się w wydziale merytorycznym. Nadmieniam, że Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do wyroku, na wstępie podkreślił, iż dla rozstrzygnięcia sporu w istocie nie ma znaczenia powierzchnia działki powoda, którą pozwana wykorzystuje w swojej działalności, a jedynie treść zawartej umowy. Zatem Sąd nie rozstrzygał co do należnego Miastu wynagrodzenia za faktyczne korzystanie z gruntu miasta większego niż określono w umowie dzierżawy. Natomiast odmienne od Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie wydał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie utrzymując w mocy decyzję podatkową naliczającą podatek od powierzchni dzierżawy zgodnej ze wskazaniami Miasta.

Ponadto zawiadamiam, że w dniu 14 października 2016 roku poinformowałem pełnomocnika p. [imię] o bezumownym korzystaniu z 10,88 ha gruntu miejskiego przez p. [imię] przesyłając stosowne na tę okoliczność dowody. Do dnia dzisiejszego pełnomocnik p. [imię] nie odniósł się do powyższego stanu rzeczy.

Wbrew Pana twierdzeniom, obecna sytuacja nie została spowodowana nieprawidłową interpretacją umowy dzierżawy zawartej z p. [imię] a wyłącznie faktem korzystania przez dzierżawcę z obszaru nieruchomości miejskiej znacznie większego niż określona w umowie. Dotyczy to również braku przestrzegania innych zapisów zawartych umów, w tym w szczególności nie przestrzegania ilości składowanych pojazdów na przedmiocie dzierżawy, których liczba kilkakrotnie przewyższała ilość ustaloną przez strony umowy.

Wobec braku możliwości ustalenia zgodnego celu zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, sprzecznych zamiarów stron wynikających z ewentualnej umowy, odrzucenia przez p. [imię] propozycji zawarcia umowy dzierżawy wg projektu Miasta, nie widzę możliwości dalszego akceptowania takiego stanu rzeczy. W związku z powyższym w dniu 23 grudnia 2016 roku wystąpiłem na drogę sądową z pozwem o wydanie Miastu Kołobrzeg bezumownie zajmowanej nieruchomości przez p. [imię].

"Dokument nie zawiera treści, których nieopublikowanie, ujawnienie lub wykonywanie zadań przez Urząd Miasta Kołobrzeg lub jego jednostki organizacyjne".

DOKUMENT NIE ZAWIERA TREŚCI  
NIEZGODNYCH Z USTAWĄ  
O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH

PREZYDENT MIASTA

Janusz Gromek

18 STY. 2017

PEŁNOMOCNIK  
d/s OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

Marek Hubert

2.02.17

WYDZIAŁ GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI  
INSPEKTOR

Wojciech Klimek

1. Kopię projektu umowy dzierżawy przedłożoną przez pełnomocnika p. Michalskiej.

ZASTĘPCA PREZYDENTA

d/s gospodarczych

SEKRETARZ MIASTA

2017-01-18

Jerzy Wojski

01.02.17