

**UCHWAŁA NR XXXIV/465/09**  
**Rady Miasta Kołobrzeg**  
**z dnia 3 czerwca 2009 r.**

**w sprawie przyjęcia wniosków Komisji Rewizyjnej z kontroli problemowej  
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami  
Urzędu Miasta Kołobrzeg – dzierżawy w roku 2008.**

Na podstawie art.18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz § 58 ust.1 Statutu Miasta Kołobrzeg (uchwała Nr LIV/694/06 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 14 września 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 105, poz.1965, z późn. zm.) uchwała się, co następuje:


**§ 1.** Przyjmuje się wnioski zawarte w sprawozdaniu z przeprowadzonej kontroli problemowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg – dzierżawy w roku 2008, o następującej treści:

- 1) w rejestrze umów dzierżawy prowadzonym przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami ujmować wszelkie zmiany do umowy z uwzględnieniem ich zakresu,
- 2) dokonać usprawnienia działań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg w przedmiocie przygotowania dokumentacji i prowadzenia procedur związanych z przedłużaniem (zawieraniem kolejnych umów z dotychczasowym dzierżawcą) umów dzierżawy, o których jest mowa w uchwale Nr XVI/190/07 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie określenia zasad przedłużania na kolejny okres umów dzierżaw zawartych na czas oznaczony do 3 lat,
- 3) w planach działania komórki organizacyjnej Urzędu Miasta ds. audytu i kontroli co najmniej raz na dwa lata ujmować zadanie audytowe/kontrolę kompleksową poświęcone prawidłowości prowadzonych procedur i rzetelności prowadzonej dokumentacji dot. wydzierżawiania mienia komunalnego,
- 4) w umowach dzierżawy, do zawarcia których wymagana jest zgoda Rady Miasta Kołobrzeg wyrażona w formie uchwały, nie powinny być dokonywane zmiany podmiotowe po stronie dzierżawcy bez uprzedniej zgody Rady Miasta.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

  
**Urszula Dżęga - Matuszczak**

do publikacji  
BIP  
10.0.0.8  
SEKRETARZ MIASTA  
Ewa Pelechata

Kołobrzeg, dnia 12 maja 2009r.

BRM.0063-1/21/09

## Sprawozdanie

### Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg - dzierżawy w 2008 roku.

#### Zespół Kontrolny:

1. Jacek Woźniak – kierownik zespołu kontrolnego
2. Marcin Beńko – członek zespołu kontrolnego

Kontrolę przeprowadzono na podstawie upoważnienia do kontroli BRM.0063-1/5/09 z dnia 29 stycznia 2009 r.

Kontrolę przeprowadzono w terminie od 02 do 27 lutego 2009 r.

W toku kontroli informacji udzielali: Grzegorz Pytloch – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UM, Karolina Diduch – inspektor w Wydziale GN.

#### Ustalenia kontroli:

W roku 2008 Prezydent Miasta zawarł 271 umów na oddanie w dzierżawę gruntów będących składnikiem mienia komunalnego. Analiza postępowań dot. oddawania w dzierżawę gruntów komunalnych na podstawie publicznych przetargów nie budzi wątpliwości Komisji Rewizyjnej. Dlatego kontrolujący skupili się na badaniu postępowań w trybie bezprzetargowym. W związku z charakterem kontroli, wrywkowo dokonano analizy 13 postępowań.

W dniu 19.12.2007r. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła uchwałę Nr XVI/190/07 w sprawie określenia zasad przedłużania na kolejny okres umów dzierżaw zawartych na czas oznaczony do 3 lat. Uchwała określa zasady przedłużania na kolejny okres umów dzierżawy, zawartych na czas oznaczony do 3 lat, nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Kołobrzeg, z wyłączeniem umów dzierżaw zawartych z przeznaczeniem na cele handlowe. Prezydent Miasta Kołobrzeg jest upoważniony do zawierania z dotychczasową dzierżawcą umów objętych niniejszą uchwałą na kolejny okres. Umowa dzierżawy zawarta na podstawie niniejszej uchwały może zostać zawarta na czas oznaczony do 3 lat.

W pozostałych przypadkach o zawarciu umowy na kolejny okres lub przedłużeniu umowy dzierżawy decyduje Rada Miasta Kołobrzeg w formie uchwały (podstawa prawna: art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym).

Pragmatyka samorządowa pokazała, że Rada Miasta Kołobrzeg podejmuje dwa rodzaje uchwał (dwa warianty), których skutek prawny jest podobny, a dotyczących „wydłużania” okresów dzierżawy.

Wariant 1 uchwały mówi o „wyrażeniu zgody na wydłużenie na kolejny okres, na rzecz dotychczasowego dzierżawcy” określonego terenu (działki gruntu). Wariant ten ma swoje zastosowanie w przypadkach, o których jest mowa w uchwale Nr XVI/190/07 w sprawie określenia zasad przedłużania na kolejny okres umów dzierżaw zawartych na czas oznaczony do 3 lat, a także w innych przypadkach, o

których w odrębnej uchwale decyduje Rada Miasta (np. uchwała Nr XVII/192/07 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie oddania w dzierżawę, na okres 3 lat, części działki nr 21/2, obręb 12, oznaczonej do celów dzierżawy jako działka nr 21/2A, położonej przy ul. Kniewskiego w Kołobrzegu).

Wariant 2 uchwały mówi o „wyrażeniu zgody na przedłużenie umowy dzierżawy”. Ma on zastosowanie w przypadku, gdy intencją wnioskodawcy jest chęć przedłużenia umowy dzierżawy zawartej wcześniej, bez zmiany innych jej warunków (np. uchwała Nr XVII/241/07 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28.12.2007 r. w sprawie przedłużenia do dnia 31.12.2010 roku umów dzierżawy lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A” Uzdrawiska Kołobrzeg w okolicach moła).

Wybór właściwego wariantu dla potrzeb przygotowania projektu uchwały RM powinien być poprzedzony rzetelną analizą wniosku, przez pryzmat intencji wnioskodawcy oraz interesu miasta, z uwzględnieniem słusznego interesu wnioskodawcy. Na uwagę zasługuje fakt, że skutek prawny zaprezentowanych wariantów postępowania jest podobny, co powoduje zacieranie się różnic i może doprowadzać do ograniczenia analizy wniosku do poziomu wstępnego (ogólnego). Komisja Rewizyjna dostrzega potrzebę uregulowania tych zagadnień.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Prezydent Miasta Kołobrzeg wydał w dniu 13.11.2007r. Zarządzenie Nr 128/2007 w sprawie ustalenia stawek czynszów dzierżawnych w roku 2008. Zapisy Zarządzenia mają zastosowanie do umów zawieranych w trybie bezprzetargowym. Analiza wydanych w tym zakresie zarządzeń pozwala wyciągnąć wniosek, że stanowią one zbiór wytycznych dla pracowników Urzędu Miasta Kołobrzeg, biorących udział w przygotowaniu dokumentów będących podstawą do rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta dot. zastosowania stawki czynszu dzierżawy. Zdaniem Komisji Rewizyjnej przedmiotowe zarządzenia nie mogą stanowić podstawy do ograniczania uprawnień Prezydenta Miasta, wynikających z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, dot. gospodarowania mieniem komunalnym, w tym ustalania stawek czynszu dzierżawnego, w oparciu o inne kryteria. Nie zwalnia to jednak Prezydenta Miasta z należytej staranności działania, w tym celowości, rzetelności i gospodarności podejmowanych rozstrzygnięć oraz zapewnienia ich maksymalnej przejrzystości.

W dniu 08.10.2007r., na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym Prezydent Miasta Kołobrzeg wydał Zarządzenie Nr 108/07 w sprawie określenia szczegółowych zasad rozmieszczania reklam i innych nośników informacji na obiektach i terenach komunalnych na obszarze Gminy Miasto Kołobrzeg. W załączniku nr 2 do Zarządzenia „Zasady umieszczania reklam na obiektach komunalnych” określono m.in. obszary na których wyklucza się lokalizowanie stałych reklam wolnostojących - pkt 8 (szczegółowo określone: strefa centrum miasta, strefa uzdrowskowa, tereny i obrzeża parków) i wyjątki od tej reguły – pkt 9. W punkcie 24 znalazł się zapis, że „w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od w/w zasad. O odstępstwach tych rozstrzyga Prezydent Miasta Kołobrzeg”.

Komisja Rewizyjna stwierdziła przypadki braku szczególnego uzasadnienia do odstępstw od zasad określonych w Zarządzeniu Nr 108/07, co stawia pod znakiem zapytania celowość wprowadzania tego typu uregulowań.

Przy okazji analizy dokumentacji spraw związanych z umową nr 133/08 oraz umową nr 124/08 (lokalizacje punktów handlowych w okolicy moła) stwierdzono, że Prezydent Miasta wykonał uchwałę XVII/241/07 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 28.12.2007 r. w sprawie przedłużenia do dnia 31.12.2010 roku umów dzierżawy

lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A” Uzdrawiska Kołobrzeg w okolicach molo (26 lokalizacji) w niepełnym zakresie (4 lokalizacje). W pozostałych przypadkach Prezydent Miasta zawierał nowe umowy dzierżawy, różniące się od poprzednich przedmiotem dzierżawy i wysokością czynszu dzierżawnego (ustalonych w drodze negocjacji).

Umowa nr 262/08 z dnia 05.12.2008 r., której przedmiotem była dzierżawa działki nr 332/2 w obrębie 12, położonej w Kołobrzegu przy ul. Kolejowej została zawarta z naruszeniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy o samorządzie gminnym. Powodem powstania nieprawidłowości było błędne przyjęcie, że umowę dzierżawy nr 59/07 z dnia 15.05.2007r., podjętą na podstawie uchwały Nr III/15/06 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 11.12.2006 r. w sprawie oddania w wieloletnią dzierżawę działki nr 332/2 obręb 12, położonej w Kołobrzegu przy ul. Kolejowej (zgoda RM na wydzierżawienie na rzecz dotychczasowego dzierżawcy na okres 10 lat) można „przepisać” na nowego dzierżawcę, bez uprzedniej zgody Rady Miasta Kołobrzeg, wyrażonej w formie uchwały.

Ustalenia kontroli zakwestionował Prezydent Miasta w swoim piśmie kierowanym do Przewodniczącej Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16.04.2009r. (GN.0913/4/09), cyt.:

*„Uchwałą Nr III/15/06 z dnia 11 grudnia 2006 r. Rada Miasta wyraziła zgodę na wydzierżawienie, na okres 10 lat, na rzecz dotychczasowego Dzierżawcy, działki nr 332/2 obręb 12, o powierzchni 0,0029 ha, położonej w Kołobrzegu przy ul. Kolejowej, zabudowanej pawilonem gastronomicznym. „Przepisanie” zawartej na podstawie tej uchwały umowy dzierżawy na innego dzierżawcę nastąpiło wyłącznie na skutek czynności podziału majątku wspólnego dokonanego przez dotychczasowego dzierżawcę z byłym małżonkiem. Na skutek uzupełniającego podziału majątku wspólnego dokonanego w drodze zawarcia ugody sądowej z dnia 17.10.2008r nakłady poczynione przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy a stanowiące majątek wspólny z byłym małżonkiem, przypadły właśnie byłemu małżonkowi dzierżawcy. W tych okolicznościach „przepisanie” umowy dzierżawy na byłego małżonka dzierżawcy, jako wyłącznego właściciela tych nakładów, w granicach czasowych nie przekraczających, łącznie z okresem trwania dotychczasowej umowy z dzierżawcą, okresu wynikającego z w/w uchwały Rady Miasta nie może być traktowane jako naruszenie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym”.*

Okoliczności zawarcia umowy nr 262/08 zachodzące w tym przypadku mogą wydawać się zrozumiałe, nie zmienia to jednak faktu, że intencją wynikającą z uchwały Rady Miasta nie była wyłącznie chęć wydzierżawienia określonej działki, ale wydzierżawienia jej konkretnemu podmiotowi (osobie fizycznej). Komisja Rewizyjna uznaje za dopuszczalne „przepisanie” umowy dzierżawy zawartej w opisanym powyżej trybie, pomiędzy osobami pozostającymi w stałym związku i w małżeńskiej wspólności majątkowej. W tym przypadku taka okoliczność nie zachodziła. Do oceny omawianego przypadku posłużyła analiza wniosków, które zainteresowani złożyli w tut. Urzędzie.

Zdaniem Komisji Rewizyjnej dokonywanie zmiany stron umów dzierżawy (dzierżawcy), w przypadku, gdy o wydzierżawieniu na rzecz dotychczasowego dzierżawcy decydowała Rada Miasta Kołobrzeg w formie uchwały, bez zgody Rady Miasta jest niedopuszczalne. Podobne stanowisko Komisja Rewizyjna zajmuje w stosunku do umów dzierżaw zawartych w trybie bezprzetargowym na okres dłuższy niż 3 lata, na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta, na rzecz konkretnego wnioskodawcy.

Komisja Rewizyjna przy okazji tej kontroli stwierdziła, że w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg nie jest prowadzony rejestr aneksów do umów, dla których okres dzierżawy trwa, co praktycznie uniemożliwia śledzenie zmian w umowach dzierżawy.

#### Wnioski pokontrolne

1. W rejestrze umów dzierżawy prowadzonym przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami ujmować wszelkie zmiany do umowy z uwzględnieniem ich zakresu.
2. Dokonać usprawnienia działań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg w przedmiocie przygotowania dokumentacji i prowadzenia procedur związanych z przedłużaniem (zawieraniem kolejnych umów z dotychczasowym dzierżawcą) umów dzierżawy, o których jest mowa w uchwale Nr XVI/190/07 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 19 grudnia 2007 r.w sprawie określenia zasad przedłużania na kolejny okres umów dzierżaw zawartych na czas oznaczony do 3 lat.
3. W planach działania komórki organizacyjnej Urzędu Miasta ds. audytu i kontroli co najmniej raz na dwa lata ujmować zadanie audytowe/kontrolę kompleksową poświęcone prawidłowości prowadzonych procedur i rzetelności prowadzonej dokumentacji dot. wydzierżawiania mienia komunalnego.
4. W umowach dzierżawy, do zawarcia których wymagana jest zgoda Rady Miasta Kołobrzeg wyrażona w formie uchwały, nie powinny być dokonywane zmiany podmiotowe po stronie dzierżawcy bez uprzedniej zgody Rady Miasta.

*Sprawozdanie projektu  
na XXXIV sesji w dniu  
3 czerwca 2008 r. nr 2  
z uchwałą.  
Sprawozdanie nie zawiera  
treści, które na przykład by ukazywały  
o ochronie danych o rokowaniu.*

KIEROWNIK BIURA RADY

*D. Nowak*  
mgr Danuta Nowak

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

*Zawadzki*  
Dariusz Zawadzki

*Dokument nie zawiera treści, których nieiprawnie ujawnienie mogłoby  
wprowadzić szkody dla interesu państwa lub interesu publicznego oraz  
przebiegu działalności, interesu obywateli i jednostki organizacyjnej*

PEŁNOMOCNIK  
dla OCHRONY INFORMACJI WRAJNYCH

*Marek Hilbert*  
Marek Hilbert

10.06.09