

INF - do B/P  
11.03.14

UCHWAŁA NR XLIII/580/14  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG

z dnia 3 marca 2014 r.

w sprawie przyjęcia wniosków z kontroli problemowej, zleconej przez Radę Miasta Kołobrzeg na sesji w dniu 22 lipca 2013 r., w zakresie sprawdzenia zgłoszonych przez mieszkańca nieprawidłowości związanych z dzierżawami przy kołobrzeskim molo.

Na podstawie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz § 56 ust. 1 Statutu Miasta Kołobrzeg (uchwała Nr XXXVII/497/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 września 2013 r.; Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 3244) Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wnioski zawarte w sprawozdaniu z przeprowadzonej kontroli problemowej, zleconej przez Radę Miasta Kołobrzeg na sesji w dniu 22 lipca 2013 r., w zakresie sprawdzenia zgłoszonych przez mieszkańca nieprawidłowości związanych z dzierżawami przy kołobrzeskim molo:

- 1) doprowadzić do rozwiązania w trybie natychmiastowym umów z dzierżawcami zalegającymi z płatnością czynszu za okres ponad 2 miesięcy;
- 2) doprowadzić do opróżnienia terenu po lokalizacji nr 15 przy wejściu na molo;
- 3) od dzierżawcy lokalizacji nr 14 wyegzekwować dostosowywanie się do warunków umowy dzierżawy oraz dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu od wszystkich dzierżawców nie wywiązujących się z umowy.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Ryszard Szufel

Kołobrzeg, dnia 7 stycznia 2014 r.

BRM.0012.1.1.2014.I

## SPRAWOZDANIE

Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli zleconej przez Radę Miasta Kołobrzeg na sesji w dniu 22 lipca 2013 w zakresie sprawdzenia zgłoszonych przez mieszkańca nieprawidłowości związanych z dzierżawami przy kołobrzeskim molo

Kontrole przeprowadzono na podstawie upoważnień do kontroli :

Nr BRM.0012.1.33. 2013.I z dnia 5 sierpnia 2013 r. oraz Nr BRM.0012.1.46.2013.I z dnia 24 października 2013 r.

Termin prowadzenia kontroli: od 6 do 27 sierpnia i od 16 września do 15 listopada 2013 r.

Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

1. Dariusz Zawadzki – kierownik zespołu kontrolnego,
2. Adam Wieczorek – członek zespołu,
3. Artur Dąbkowski – członek zespołu.

Wyjaśnień udzielali Damian Kunc – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Joanna Borek – inspektor ds. dzierżaw Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Ustalenia kontroli:

Dzierżawa na lata 2002 – 2005.

Pierwsze umowy dzierżawy na grunt na którym zostały później posadowione 26 kiosków handlowych typu FARON zostały podpisane na początku 2002 roku. Umowy zostały zawarte na podstawie publicznego ustnego przetargu ograniczonego, art. 693 Kodeksu Cywilnego oraz art. 13, ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr46 z 2000roku, poz. 543 z późn. Zm.)

W umowie tej wyraźnie zaznaczono, że przedmiotem dzierżawy jest obecna część działki gruntu nr 1/3 i 43/7 obr.4 o powierzchni 12,5 m2 położona albo przy dojściu do mola, albo przy ul. Mickiewicza. Teren dzierżawy jak już wspomniano, przeznaczony został na posadowienie kiosku typu „FARON” o wymiarach 3,30 m x 2,57 m, w taki sposób, że Dzierżawcy przynależy grunt w odległości 0,75 m z boku, po obydwu stronach obiektu. Pierwsze umowy zostały zawarte na okres 3 lat, tj. od 01 maja 2002 roku do 30 kwietnia 2005 roku.

Przedmiot dzierżawy przeznaczony został na prowadzenie działalności handlowej – sprzedaż pamiątek, rękodzieła, staroci, art. Plażowych.

Czynsz dzierżawny wynikał z licytacji podczas przetargu i płatny był do dnia 31 marca każdego roku.

Jednym z ważnych obowiązków nałożonych na dzierżawcę był:

- obowiązek zawarcia umowy na wywóz nieczystości z podmiotem posiadającym zezwolenie na prowadzenie tego typu usług oraz utrzymywania czystości w obrębie i w pobliżu przedmiotu dzierżawy,
- zakaz oddawania w poddzierżawę osobie trzeciej, lub do nieodpłatnego korzystania,
- zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy ,

- obowiązek oddania się dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1, pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku opuszczenia nieruchomości po wygaśnięciu umowy. Powyższy obowiązek materializował się dostarczeniem do Urzędu Miasta notarialnego oświadczenia o w/w obowiązku. (umowa i załącznik mapowy stanowi załącznik do niniejszego protokołu.)

Przedłużenie umów na lata 2005 – 2007.

Następne umowy dzierżawy zostały zawarte na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 02.03.2005r. i z dnia 06.04.2005, art. 693 Kodeksu cywilnego i art. 13 ust1 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 Nr 261, poz. 2603 z późn. Zm.). Umowa na grunt na którym posadowiony był kiosk handlowy, została zawarta na okres dwóch lat, tj. od 01 maja 2005 roku do 31 grudnia 2007. Przedmiotem dzierżawy była dalszym ciągu część działki 1/3, 43/7 obr. 4 o powierzchni 12,5 m<sup>2</sup>, na której posadowiony był kiosk handlowy o powierzchni 8,48 m<sup>2</sup>. W powyższej umowie obowiązywał zakaz ekspozycji towaru przed kioskiem handlowym.

Przy czym w §3 ust. 2 te same umowy zaznaczono, że Wydierżawiający nie przewiduje możliwości przedłużenia umowy dzierżawy na dalszy okres. Po wygaśnięciu umowy, w zależności od przeznaczenia tego terenu w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta, istniała ewentualność ogłoszenia przetargu na dalszą dzierżawę lokalizacji.

Dzierżawcy oświadczyli, że granice nieruchomości są im znane oraz przedmioty dzierżawny, jak i ich stan obecny również są im dokładnie znane. Z tego tytułu zrzekają się wszelkich roszczeń z tytułu ewentualnych wad fizycznych przedmiotu.

Na przedmiocie dzierżawy jak w latach poprzednich można było prowadzić działalność handlową w zakresie sprzedaży pamiątek, srebra, rękodzieła, staroci, art. Służących do plażowania. Sprzedaż towarów nie wymienionych wyżej miało być naruszeniem warunków umowy i był podstawą do rozwiązania umowy dzierżawy.

Dzierżawca miał obowiązek zawarcia umowy na wywóz nieczystości z podmiotem posiadającym zezwolenie na prowadzenie tego typu działalność i okazanie jej przed podpisaniem umowy dzierżawy.

Bez zgody Gminy Miasto Kołobrzeg dzierżawcy nie mogli oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim, zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy oraz dokonywać zmian na przedmiocie dzierżawy. Nie wolno było też wywieszać obcych reklam na dzierżawionym terenie oraz na znajdującym się na nim kiosku.

Na dzierżawców nałożyło się również obowiązek oddania się dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1, pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku opuszczenia nieruchomości po wygaśnięciu umowy. Powyższy obowiązek materializował się dostarczeniem do Urzędu Miasta notarialnego oświadczenia o w/w obowiązku. (umowa i załącznik mapowy stanowi załącznik do niniejszego protokołu.)

Prawdopodobnie zapis § 3 pkt 2 który mówił o tym, że: „Wydierżawiający nie przewiduje możliwości przedłużenia umowy na dalszy okres (...)” spowodował, że dzierżawcy, których umowy przeglądał zespół Kontrolny podpisując powyższą umowę dzierżawy zawarli następującą adnotację: cyt „Informuję że zapoznałem się

,z treścią umowy i warunkami umowy lecz nie miałem wpływu na ich ustalenie i treść. Umowa została narzucona przez U.M. w Kołobrzegu". Data i podpis.

Mimo podpisanych umów i zapoznania się z ich treścią przez dzierżawców, niektórzy z handlujących na tym terenie łamali zapisy w umowie (np. pismo nr GNVII 72243-1/57/05 z dnia 18.08.2005 w którym pisze się do dzierżawcy „ W wyniku przeprowadzonej w dniu 16.08.2005 kontroli w terenie (protokół nr 116/05) stwierdzono, że Pan wystawia towar przed kioskiem handlowym posadowionym na lokalizacji nr (...) położonej w Kołobrzegu przy wejściu na molo. Zgodnie z § 2 ust.2 umowy dzierżawy nr 59/05 z dnia 29.04.2005 r. obowiązuje całkowity zakaz ekspozycji towaru przed kioskiem handlowym. W związku z powyższym zobowiązuje Pana do dostosowania się do warunków umowy, w terminie 3 dni od daty doręczenia niniejszego pisma, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy(...)”. (pismo stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

Inny z kolei dzierżawca pismem z dnia 27.03.2007 roku zwrócił się do Prezydenta Miasta Kołobrzeg o pozwolenie na sprzedaż nakryć głowy i rąk (czapki, szaliki, rękawiczki) do końca roku 2007. Prezydent Miasta na kolegium w dniu 20 kwietnia 2007 roku nie wyraził zgody na powyższy wniosek.

Kontrola przeprowadzona przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami wykazała, że jeden z dzierżawców zajmował aż 26 m<sup>2</sup> i eksponował towar przed kioskiem handlowym (pismo nr GN.VII 72243/1/57/07 z dnia 20.06.2007) Dzierżawca w piśmie z 22.06.2007 poinformował Urząd Miasta, że dostosował się do zaleceń i uwag.

Komisja Rewizyjna, ze zdumieniem stwierdziła, że Miasto nie wykorzystywało swoich mechanizmów użytkowania terenu wynikających z umowy dzierżawy. Nie było obciążeń za bezumowne korzystanie z terenu (?) z nikim też nie rozwiązano umowy dzierżawy.

#### Okres 2008 - 2010

W dniu 28 grudnia 2007 Rada Miasta Kołobrzeg podjęła uchwałę nr XVII/240/07 w sprawie wyznaczenia lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Kołobrzeg w okolicach molo (był to projekt grupy radnych). § 1 uchwały brzmiał: Wyznaczyć na okres od dnia 01.01.2008 r. do dnia 31.12.2010 r. 26 lokalizacji punktów handlowych z przeznaczeniem na sprzedaż pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze.”

W dniu 28 grudnia 2007 roku Rada Miasta Kołobrzeg podjęła uchwałę nr XVII/241/07 którego § 1 brzmiał: wyrazić zgodę na przedłużenie umów dzierżawy lokalizacji punktów handlowych na okres od 01.01.2008 do dnia 31.12.2010 z przeznaczeniem na sprzedaż pamiątek wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze.

W ślad za tym na początku 2008 roku zawarte zostały następne umowy dzierżawy przedłużające okres dzierżawy na okres od 01 marca 2008 do dnia 31 grudnia 2010 roku. W powyższych umowach zaczęła już się zmieniać powierzchnia dzierżawy (przykładowo w umowie na lokalizacje nr 15 i nr 14, powierzchnia wynosi już po 20,00 m<sup>2</sup> każda), było to odstępstwo od pierwotnych warunków przetargu z 2002 roku. Oprócz tego w § 2 ust. 3 jest wyraźny zapis, że: „Na wniosek Naczelnika

Wydziału GN z dnia 06.02.2007 roku wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie lokalizacji posadowienia tymczasowych pawilonów handlowych oznaczonych od nr 1 do 15, działki nr 1/3 i 43/7 obręb 4 przy ul. Mickiewicza w Kołobrzegu, na czas określony do 31.12.2010 roku.

4. Strony ustalają, że:

a/ Wyzierżawiający przeniesie zgodnie z wyżej przedstawionym wnioskiem na wszystkich dzierżawców lokalizacji wymienionych w ust. 3 uprawnienia wynikające z wydanej decyzji, na co dzierżawca wyraża zgodę.

b/ Dzierżawca w terminie 6 m-cy od dnia skutecznego przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy zobowiązuje się na własny koszt i staraniem własnym dokonać przeniesienia obiektu na nową lokalizację zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy pod warunkiem, że Wyzierżawiający uzyska stosowną uchwałę Rady Miasta Kołobrzeg w sprawie wyznaczenia lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Kołobrzeg w okolicach mola.” W umowie zaznaczono, że na przedmiocie dzierżawy Dzierżawca może prowadzić działalność handlową w zakresie sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym znaczeniu. Sprzedaż towarów nie wymienionych wyżej, będzie stanowiła naruszenie warunków umowy i podstawę dla Wyzierżawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy. W powyższej umowie zaznaczony jest również obowiązek zawarcia umowy na wywóz nieczystości z podmiotem posiadającym zezwolenie na prowadzenie tego typu działalności i okazania jej przed podpisaniem umowy oraz utrzymania czystości w obrębie i w pobliżu przedmiotu dzierżawy. Estetyczny pojemnik na odpady musi być zawsze wyeksponowany i dostępny dla klienta. Jak wcześniej Dzierżawca zobowiązywał się poddać dobrowolnie egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku opuszczenia nieruchomości po wygaśnięciu umowy.

Od pomysłu przeniesienia w/w lokalizacji wskutek braku zgody Zarządu Morskiego w Słupsku odstąpiono.

Jednakże w jednej umowie, umowie nr 215/08 zawartej w dniu 01.07.2008 na dzierżawy lokalizacji nr 15 o powierzchni 20 m<sup>2</sup> roku ( Na wniosek dzierżawcy pismem z dnia 02.06.2008) wprowadzono dodatkowy zapis, który zdaniem Komisji Rewizyjnej jest ewenementem: „ Wyzierżawiający i dzierżawca zgodnie ustalają, że w okresie od 12.06.2008 roku do 11.06.2009 roku Dzierżawca nie będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy czerpiąc z niego korzyści, a jednocześnie nie będzie ponosił ustalonych opłat z tytułu czynszu dzierżawnego.” (w umowach tych nie było żadnych adnotacji dzierżawców o niezgodzaniu się z warunkami umów).

Najprawdopodobniej dzierżawca nie dostosował się do powyższego zapisu, gdyż pismem nr GN.VII.72243/1/65/08 z dnia 28.07.2008 dzierżawcy zostali wezwani do natychmiastowego dostosowania się do zajmowanej powierzchni zgodnie z § 2 pkt 1 umowy dzierżawy nr 162/08 z dnia 16.05.2008 i opuszczenia w terminie 3 dni powierzchni, na której zlokalizowana była lokalizacja nr 15 lub całkowitej likwidacji wystawki przed lok. Nr 14 i przeniesienie jej na wolną powierzchnię po lokalizacji nr 15 pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy.

W ślad za tym Wydział Gospodarki Nieruchomościami przeprowadził kontrolę w dniu 08.08.2008 roku powyższych lokalizacji i stwierdzono, że Dzierżawca nie dostosował się do warunków umowy dzierżawy, a także do pisma nr GN.VII.72243/1/65/08 z dnia 28.07.2008 r i w dniu kontroli zajmował lokalizację nr 15 o powierzchni 32,93 m<sup>2</sup> i teren przed lokalizacją nr 14 o powierzchni 11,97 m<sup>2</sup> i przeznaczał ten teren na prowadzenie działalności handlową.

W dniu 02.09.2008 r. Prezydent Miasta Kołobrzeg na wniosek Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyraził zgodę na rozwiązanie umowy dzierżawy nr 215/08 w trybie natychmiastowym.

Jednakże powyższy dzierżawca pismem z dnia 07.05.2009 roku zwrócił się do Prezydenta Miasta Kołobrzeg z wnioskiem o aneksowanie umowy nr 215/08 z dnia 01.07.2008. o to aby datę niekorzystania z lokalizacji nr 15 która upływała w dniu 11.06.2009 przesunąć do granicznej daty 31.12.2010. W ślad za tym w dniu 02.07.2009 roku do powyższej umowy sporządzono aneks nr 1/09 którego § 1 stanowi:

„Na podstawie złożonego pisma w dniu 07.05.2009 r. dot. Wydłużenia okresu niekorzystania z przedmiotu dzierżawy, (poprzez posadowienie kiosku), wyrażam zgodę na wydłużenie okresu niekorzystania z nieruchomości określonej w umowie dzierżawy nr 215/08 na okres do dnia 31.12.2010 r. Opłata za wydłużenie okresy niekorzystania z lokalizacji nr 15 w okresie od 12.06.2009 r. do 31.12.2010 wynosi 8% stawki czynszu dzierżawnego brutto, tj. 2.310,52 zł ustalonego umową nr 215/08 z dnia 01.07.2008 r. i winna być uiszczona w terminie 14 dni od dnia odpisania niniejszego aneksu.

Korespondencja dotycząca zlikwidowanej lokalizacji nr 15 kończy się z końcem roku 2010. Z informacji uzyskanych z Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, że na dzień kontroli dzierżawca zajmuje powyższą nieruchomość (posadowiony na niej jest namiot). Komisja Rewizyjna również nie dotarła do obciążeń dzierżawcy lokalizacji nr 15 za bezumowne zajmowanie terenu, ani również do prób uporządkowania tej sytuacji.

Przez w/w okres trwania umów dzierżawy niektórzy dzierżawcy po kontrolach Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, podczas których stwierdzono zajmowanie większego terenu niż obowiązujące umowy dzierżawy zwracali się do Prezydenta Miasta z prośbą o dzierżawę dodatkowych metrów kwadratowych (np. lokalizacja nr 21) Każdy wniosek był rozpatrywany indywidualnie.

### Dzierżawy 2010 - 2012

W dniu 06.11.2010 23 dzierżawców przedłożyło wniosek o przedłużenie dotychczasowych umów dzierżawy na lokalizacje w okolicy moło.

Rada Miasta Kołobrzeg w dniu 09 listopada podjęła uchwałę:

- nr LII/719/10 w sprawie wyznaczenia lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Kołobrzeg w okolicach moło. § 1 Uchwały stanowi: „ Wyznaczyć na okres od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2012 r. 26 lokalizacji punktów handlowych z przeznaczeniem na sprzedaż pamiątek ,

wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze.”

- nr LIII/720/10 w sprawie przedłużenia do dnia 31.12.2012 roku umów dzierżawy lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Kołobrzeg w okolicach moło. § 1 stanowi: „Wyrazić zgodę na przedłużenie umów dzierżawy lokalizacji punktów handlowych na okres od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2012 r. usytuowanych na działkach 1/3 i 43/7 obręb 4, położonych w Kołobrzegu przy MOLO, z przeznaczeniem na sprzedaż pamiątek , wyrobów ludowych , produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze (...)

§ 3 Szczegółowe usytuowanie 26 punktów handlowych , o których mowa w § 1 określa załącznik mapowy do uchwały.

Obie uchwały nie są precyzyjne, ponieważ, z formalnego punktu widzenia od końca 2010 roku na powyższym terenie funkcjonowało 25 punktów handlowych.

W roku 2011 tym razem zostały zawarte aneksy ( a nie jak poprzednio nowe umowy dzierżawy) do umów dzierżawy które zawarte były w roku 2008 (jak np. na lokalizacje nr 14) w w/w aneksie § 1 czytamy: „Na podstawie Uchwały Nr LIII/720/10 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedłużenia do dnia 31.12.2012 roku umów dzierżawy lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A’ Uzdrowiska Kołobrzeg w okolicach moło przedłuża się okres obowiązywania umowy na okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2012 roku.

Jednakże w toku kontroli zespół kontrolny natknął się na zawartą umowę dzierżawy (jak w przypadku umowy na lokalizację nr 21) Umowa nr 160/11 zawarta w dniu 11.07.2011 roku na dzierżawę części działki nr 1/3 obręb 4, lokalizację nr 21 o powierzchni 17,50 m<sup>2</sup>, na której posadowiony jest kiosk handlowy. Powyższa umowa zawarta została na okres od 15.06.2011 r. do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Jednym z punktów umowy był zapis, że na przedmiocie dzierżawy Dzierżawca mógł prowadzić działalność handlową w zakresie sprzedaży pamiątek , wyrobów ludowych , produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze. Sprzedaż towarów nie wymienionych wyżej, będzie stanowiła naruszenie warunków umowy i podstawę dla Wydierżawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy.

Jak zwykle ważnym warunkiem był obowiązek zawarcia umowy na wywóz nieczystości z podmiotem posiadającym zezwolenie na prowadzenie tego typu działalność i okazania jej przed podpisaniem umowy oraz utrzymania czystości w obrębie i w pobliżu przedmiotu dzierżawy. Estetyczny pojemnik na odpady musi być zawsze wyeksponowany i dostępny dla klienta.

Zespół kontrolny , nie znalazł kserokopii w/w umów.

Dzierżawca został również zobowiązany do poddania się dobrowolnie egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku opuszczenia nieruchomości po wygaśnięciu umowy.

Jak w poprzednim okresie obowiązujących umów przez w/w okres trwania umów dzierżawy niektórzy dzierżawcy po kontrolach Wydziału Gospodarki Nieruchomościami , podczas których stwierdzono zajmowanie większego terenu niż

obowiązujące umowy dzierżawy zwracali się do Prezydenta Miasta z prośbą o dzierżawę dodatkowych metrów kwadratowych. Każdy wniosek był rozpatrywany indywidualnie.

#### Dzierżawy 2013 – 2014.

W dniu 10 grudnia 2012 roku Rada Miasta Kołobrzeg podjęła uchwałę nr XXV/353/12 w sprawie przedłużenia do dnia 31.12.2014 roku umów dzierżawy lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Kołobrzeg w okolicach moło. § 1 w uchwale stanowi: „Wyrazić zgodę na przedłużenie umów dzierżawy lokalizacji punktów handlowych na okres od dnia 01.01.2013 do dnia 31.12.2014 usytuowanych na działkach 1/3 i 43/7 obręb 4, położonych w Kołobrzegu przy MOŁO, z przeznaczeniem na sprzedaż pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych lub towarów o podobnym charakterze.”

§ 3 stanowi: „ Szczegółowe usytuowanie 26 punktów handlowych , o których mowa w § 1 określa załącznik mapowy do uchwały.” (projekt grupy radnych zawierał błąd, ponieważ w rzeczywistości, co najmniej od końca 2010 roku było 25 lokalizacji).

Po uchwaleniu przez RM powyższej uchwały w dniu 20 grudnia 2012 w Gabinetzie Prezydenta Miasta w Urzędzie Miasta odbyło się spotkanie „w sprawie przedłużenia umów dla dzierżawców z ul. Rodziewiczówny i ul. Mickiewicza”. Na spotkaniu tym wzięli udział m.in. niektórzy radni ( p. Mielnik, p. Woźniak, p. Kalinowski) którzy razem z Prezydentem omawiali warunki przedłużenia umów. Na powyższym spotkaniu zgłoszono następujące propozycje:

1. Propozycja przedłużenia umów do dnia 31.12.2014 roku
2. Propozycja zmiany § 10 pkt 2 na: „ rozpoczęcie inwestycji na podstawie wykonanej koncepcji architektonicznej”,
3. Propozycja aby w § 11 dopisać, aby po zakończeniu umowy kioski przechodziły na rzecz Miasta.

W ślad za tym na okres od dnia 07.01.2013 do dnia 27.01.2013 wywieszony został Wykaz nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia składających się z 25 lokalizacji (W wykazie w liczbie porządkowej widnieje 26, lecz na stronie 3 po liczbie 14 następną liczbą jest cyfra 16). W/w wykaz wskazywał wszystkim punktom handlowych powierzchnię 12.50 m<sup>2</sup>.

Na spotkaniu u Prezydenta Miasta w Urzędzie Miasta w dniu 07.02.2013 ustalono, że dzierżawcom zostanie wyznaczony teren pod wystawkę do 1,5 m od jednej z bocznych ścian kiosku. Wyrażono też zgodę na zawarcie umów na usługi gastronomiczne z obecnie prowadzącymi je dzierżawcami.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami i nowymi warunkami zostały przygotowane przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg nowe umowy dzierżawy. (2 umowy stanowią integralny załącznik do niniejszego protokołu).

W odpowiedzi Prezydenta Miasta Kołobrzeg czytamy między innymi, że brak jest możliwości odniesienia się do zarzutów wnioskodawcy ( [REDAKCYJNE]) postawionych w piśmie z dnia 17 lipca 2013 roku, bowiem nie wskazał (wnioskodawca) konkretnych zapisów umów, które jego zdaniem naruszają przepisy prawa. Komisja Rewizyjna stwierdza, że odpowiedź Prezydenta z dnia 29 listopada 2013 roku nr GN.1710.4.2013.N nie jest odniesieniem się do wcześniejszego protokołu Komisji Rewizyjnej, lecz jest polemiką z pismem [REDAKCYJNE]



Jednakże w przytaczanym piśmie możemy wyczytać, że zdaniem Prezydenta Treść nowo zawartych umów na okres od 01.01.2013 do 31.12.2014 roku została uregulowana w odmienny sposób niż w latach poprzednich. Było to uzasadnione koniecznością udrożnienia ciągu komunikacyjnego ul. Mickiewicza oraz bulwaru w pobliżu kołobrzесьkiego molo, jak również koniecznością uporządkowania powierzchni sprzedaży dotychczas istniejących lokalizacji.

Dalej czytamy: „ Uchwała Rady Miasta Kołobrzeg nr XXV/353/12 r. w sprawie przedłużenia do dnia 31.12.2014 roku umów dzierżawy lokalizacji punktów handlowych w strefie ochronnej „A” Uzdrowiska Kołobrzeg w okolicach molo upoważniła Prezydenta Miasta Kołobrzeg do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd, tj. zawarcie kolejnej umowy z tym samym dzierżawcą po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. A ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Prezydent Miasta może zawierać kolejne umowy jedynie jeśli Rada Miasta wyrazi na to zgodę. (...) Natomiast do wyłącznej kompetencji Prezydenta Miasta należy kształtowanie stosunku zobowiązaniowego poprzez formułowanie odpowiednich zapisów zawieranych umów. (...)

Powyższy rozdział kompetencji pomiędzy prezydentem (...) a radą miasta (...) podkreślany jest w orzecznictwie sądowych, tj.:

*Mając zatem na uwadze postanowienie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. A ustawy o samorządzie gminnym, jak i przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjąć należy, że w przypadku braku określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych, rada gminy ma jedynie kompetencje w przedmiocie wyrażania zgody na wymienione w tym przepisie czynności obrotu nieruchomościami, natomiast nie posiada uprawnień – kompetencji do wskazywania z kim dana umowa i na jakich zasadach ma zostać zawarta. W tym bowiem zakresie uprawnienia posiada wyłącznie organ wykonawczy gminy ( wyrok NSA w Warszawie z dnia 27 marca 2013r. I OSK 2614/12).*

*Rada gminy jest zatem uprawniona jedynie do określania zasad gospodarowania mieniem gminy. Samo natomiast gospodarowanie jest już wyłącznie kompetencją wójta (burmistrza, prezydenta miasta ), o czym stanowi art. 30 ust 2 pkt 3 cyt ustawy. Jedynie do czasu określenia przez siebie zasad gospodarowania mieniem rada gminy posiada dodatkowe uprawnienia polegające na udzieleniu wójtowi ( burmistrzowi, prezydentowi miasta) zgody na dokonanie czynności w zakresie tegoż gospodarowania (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 6 listopada 2012r. II SA/OI 1092/12)”.*

Komisja Rewizyjna zgadza się z powyższymi argumentami.

#### Podsumowanie:

Pierwsze umowy dzierżawy jak wynika z treści Sprawozdania były zawarte w 2002 roku na określonych, jasnych i klarownych zasadach. Zdaniem Komisji Rewizyjnej warunków przetargu powinno się w kolejnych umowach konsekwentnie przestrzegać, co uchroniłoby od rozgardiaszu jaki mamy obecnie. W trakcie trwania umów dzierżawy a zwłaszcza podczas ich przedłużania Miasto Kołobrzeg zaczęło traktować dzierżawców indywidualnie (jedni dostawali zgodę na zwiększenie powierzchni wystawowej inni nie). Komisja Rewizyjna stoi na stanowisku, że takie drastyczne różnicowanie dzierżawców, choć zgodne z prawem, to jednak kłóci się z zasadą równego traktowania podmiotów gospodarczych. Brak przejrzystych norm

dzierżawy i postępowania przez Miasto powoduje bałagan w okolicach wejścia na Molo i przy ul. Mickiewicza i w pewnym sensie jest też odpowiedzialne za nerwową atmosferę na linii dzierżawcy – Miasto. Szczególne kuriozum zdaniem Komisji Rewizyjnej, jest na lokalizacji nr 15, która oficjalnie od 2010 roku nie istnieje, a jej były dzierżawca na tym terenie, aż do dnia kontroli, prowadzi swoją działalność handlową. I nikt z tym nic nie robi. (Dzierżawca twierdzi, że teren zajmuje legalnie jako ekspozycję towaru, natomiast Wydział GN, że bezumownie zajmuje teren po byłej lokalizacji).

Również niezrozumiałe jest dla Komisji Rewizyjnej brak stanowczej reakcji (oprócz pism wzywających) do dzierżawców którzy nagminnie, od wielu lat, zalegają z zapłatą czynszu dzierżawnego do miejskiego budżetu. Tolerowanie takiego stanu rzeczy Komisja Rewizyjna uważa, za działanie na szkodę Budżetu Miasta. Do nowo podpisanych umów dzierżawy na grunt pod lokalizacje handlowe nie znaleziono kserokopii umów na wywóz nieczystości z podmiotami posiadające takie zezwolenia na prowadzenie tego typu usługi.

#### Wnioski:

1. Dopełnić do rozwiązania w trybie natychmiastowym umów z dzierżawcami zalegającymi z płatnością czynszu za okres ponad 2 miesięcy.
2. Dopełnić do opróżnienia terenu po lokalizacji nr 15 przy wejściu na molo.
3. Od dzierżawcy lokalizacji nr 14 wyegzekwować dostosowywanie się do warunków umowy dzierżawy oraz dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu od wszystkich dzierżawców nie wywiązujących się z umowy.

*Rada Miasta na sesji  
w dniu 3 marca 2014r.  
podjęła uchwałę nr  
XLIII/580/14 o zaopiniowaniu  
sprawozdanie. Uchwała  
i sprawozdanie nie warunkują  
zapłaty czynszu o odroczonej  
płatności.*

*PEŁNOMOCNIK BURZA RADY  
MGI Danuta Nowak  
07.03.2014r.*

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Artur Dąbkowski

"Dokument nie zawiera treści, których nieuprawnione ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie zadań przez Urząd Miasta Kołobrzeg lub jego jednostki organizacyjne".

PEŁNOMOCNIK  
d/s OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

Marek Hubert

10.03.14