

RADA MIASTA KOŁOBRZEG  
MF do BIP  
18.7.13

**UCHWAŁA NR XXXIII/465/13  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 5 czerwca 2013 r.

**w sprawie przyjęcia wniosków Komisji Rewizyjnej z kontroli kompleksowej realizacji umowy dzierżawy kortów tenisowych.**

Na podstawie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz § 58 ust. 1 Statutu Miasta Kołobrzeg (uchwała Nr LIV/694/06 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 14 września 2006 r.; Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 105, poz. 1965, z późn. zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przyjmuje się wnioski zawarte w sprawozdaniu z przeprowadzonej kontroli kompleksowej realizacji umowy dzierżawy kortów tenisowych, o treści:

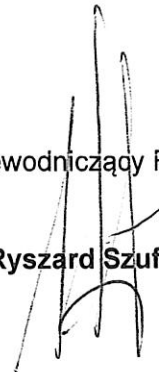
- 1) zobowiązuje się Prezydenta Miasta Kołobrzeg do przeprowadzenia kompleksowej kontroli realizacji warunków umowy dzierżawy zgodnych z ogłoszeniem o przetargu i złożoną przez dzierżawcę ofertą i przedstawienie wyników pokontrolnych w okresie kwartału Radzie Miasta.
- 2) w związku z zastrzeżeniami do stanu technicznego obiektu zobowiązuje się Prezydenta Miasta do dokonania przeglądu gwarancyjnego obiektu.

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

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

Przewodniczący Rady

**Ryszard Szufel**



Kołobrzeg, dnia 05.04. 2013 r

BRM.0012.1.14.2013.I

## SPRAWOZDANIE

### **Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli kompleksowej realizacji umowy dzierżawy kortów tenisowych.**

Kontrolę przeprowadzono na podstawie upoważnienia do kontroli Nr. BRM.0012.1.1.2013.I z dnia 07 stycznia 2013 roku.

Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

1. Adam Wieczorek – kierownik zespołu kontrolnego,
2. Dariusz Zawadzki – członek zespołu,
3. Marcin Beńko – członek zespołu.

Wyjaśnień udzielali:

- 1) Inspektor ds. dzierżaw miejskich p. Wojciech Klimek
- 2) Inspektor ds. dzierżaw miejskich p. Joanna Borek
- 3) dzierżawca kortów tenisowych p. Sławomir Kimaszewski

#### **Ustalenia kontroli:**

W dniu 27 czerwca 2011 roku zostało wywieszone ogłoszenie o przetargu na oddanie w dzierżawę nieruchomości położonej w Kołobrzegu przy ul. Sikorskiego. Był to I przetarg pisemny nieograniczony na wydzierżawienie działki nr 3 obręb 5 o powierzchni 0,7062 ha z przeznaczeniem pod działalność sportowo – rekreacyjną korty tenisowe. Dzierżawę przewidywano na okres 3 lat zaś cena wywoławcza wynosiła 1,00 zł rocznie netto. Warunkiem dzierżawy w/w nieruchomości było m.in.:

- wyposażenie obiektu w nowe sprzęty na własny koszt w zakresie wyposażenia budynku,
- wykonać sieć monitoringu wizualnego i elektronicznego na własny koszt,
- Udostępniać Wydzierżawiającemu obiekt w ilości 3 dni w ciągu roku,
- jakakolwiek działalność budowlana na obszarze dzierżawy musi być poprzedzona zgodą Wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy,
- zakaz umieszczania obcych reklam na przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego.

**Ważnym zapisem w ogłoszeniu o przetargu był zapis dotyczący sposobu wyboru korzystniejszej oferty: „Przy wyborze oferty najkorzystniejszej, komisja przetargowa kierować się będzie zaoferowaną ceną (40%) oraz przedłożonym planem działalności dzierżawcy na obiekcie (60%).** Plan funkcjonowania kortów powinien zawierać informacje o:

- szkoleniach dzieci i młodzieży,
- turniejach promujących miasto,
- szkoleniach i turniejach dla osób niepełnosprawnych,
- współpracy z miastami partnerskimi + szkołami z miast partnerskich,
- zasady udostępniania kortów mieszkańcom i turystom wraz z zasadami ustalenia odpłatności,.

Przy ocenie planu funkcjonowania przedłożonego w ramach oferty przetargowej komisja brała pod uwagę atrakcyjności i szczegółowość złożonej oferty:

- szkolenie dzieci i młodzieży – waga 15 %,
- turnieje promujące miasto - waga 10%,
- szkolenie i turnieje dla osób niepełnosprawnych – waga 10%,
- współpraca z miastami partnerskimi + szkołami z miast partnerskich – waga 5 %,
- zasady udostępniania kortów mieszkańcom i turystom wraz z zasadami ustalenia odpłatności – ze szczególnym uwzględnieniem powszechności dostępu do obiektu – waga 30%,
- inne propozycje oferenta – waga 30%.

Komisja rewizyjna stwierdza, że słuszną intencją Prezydenta Miasta Kołobrzeg było to, że oprócz chęci wydzierżawienia działki zabudowanej kortami tenisowymi w celach zapewnienia dochodów do budżetu Miasta, Prezydent kierował się misją funkcjonowania kortów tenisowych (szkolenie dzieci, młodzieży, osób dorosłych organizacji imprez sportowych propagujących kulturę masową).

W wyznaczonym terminie tj. do dnia 17.07.2011 r. do godziny 14:00 w Sekretariacie Prezydenta Miasta Kołobrzeg złożono 2 oferty:

1. Oferta **Regionalne Centrum Kultury w Kołobrzegu** im. Z. Herberta ul. Solna 1 (Plan Działalności Kortów na okres od sierpnia 2011 do lipca 2014 stanowi załącznik do niniejszego protokołu),
2. Oferta **STARLET D.S. Kimaszewscy** Sp.J. ul. Sienkiewicza 12, 78-100 Kołobrzeg ( Pisemna oferta Spółki dotycząca działalności Kortów Tenisowych stanowi załącznik do niniejszego protokołu).

W dniu 15 lipca 2011 odbył się I przetarg pisemny nieograniczony na w/w nieruchomość. Komisja powołana Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kołobrzeg nr 149/08 z dnia 04.12.2008 w składzie:

1. Przewodniczący – Wojciech Hercka
2. Członek - Wojciech Klimek
3. Członek - Beata Gołąbek
4. Członek - Ewa Pyjek
5. Członek - Romuald Kociuba

Jeżeli chodzi o cenę:

- oferta RCK została oceniona na 25%,
- oferta STARLET została oceniona na 40%

Jeśli chodzi o plan funkcjonowania kortów:

- oferta RCK została oceniona na 60%,
- oferta STARLET została oceniona na 58%,

#### **SUMA:**

RCK został łącznie oceniony na 85%,  
 STARLET został łącznie oceniony na 99%

**Według komisji przetargowej najkorzystniejszą ofertę złożyła Spółka STARLET.**

**W ślad za tym w dniu 29 sierpnia 2011 roku podpisano umowę dzierżawy na działkę nr 3 obręb 5 o powierzchni 0,7062ha położonej w Kołobrzegu przy ul. Sikorskiego na okres od dnia 19 lipca 2011 do dnia 18 lipca 2014. Czynsz roczny dzierżawny w roku 2011 wynosił brutto 23.616,00 zł.**

Komisja Rewizyjna nie do końca jest przekonana o autentyczności startu w przetargu kontrkandydata do dzierżawy kortów Regionalnego Centrum Kultury, uzasadniając, że odpowiedniejszym podmiotem o ubieganie się o w/w dzierżawę byłby Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu. Z notatki służbowej z dnia 10 czerwca 2011 roku wynika, że MOSiR nie może przystąpić do przetargu oraz przekazanie MOSiR-owi kortów w trwałe zarząd nie jest możliwe, gdyż z projektu o dofinansowanie wynika jednoznacznie, że aby zachować reguły uczciwej konkurencji przy wyborze operatora, należy wydzierżawić nieruchomości w drodze przetargu nieograniczonego. Z braku możliwości startu MOSiR-u w przetargu miasto nieformalnie reprezentowało Regionalne Centrum Kultury. Niektóre, najważniejsze zapisy umowy dzierżawy brzmiały m.in.:

- Dzierżawca oświadczył, że przedmiot dzierżawy i jego stan obecny jest mu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu ewentualnych wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu zawarcia umowy, a nie zgłoszonych w terminie 14 dni od jej zawarcia.

- Dzierżawca bez zgody Miasta (Wydzierżawiającego) nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę, Zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy oraz dokonywać zmian na przedmiocie dzierżawy,

- Nie może również umieszczać reklam na dzierżawionym terenie oraz na znajdujących się na nim obiektach, z wyjątkiem reklam dot. Własnej działalności.

- Jakakolwiek działalność budowlana na obszarze dzierżawy musi być poprzedzona pisemną zgodą wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. (umowa dzierżawy stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.)

W dniu 24 października 2011 roku firma STARLET zwróciła się mailem do Urzędu Miasta Kołobrzeg z **prośbą o możliwość umieszczania obcych reklam na obiekcie kortów tenisowych**. Z uzasadnieniem: " Jak wszyscy wiemy dzięki reklamodawcom, którzy mogą umieszczać reklamy swoich firm na obiektach sportowych można realizować wiele ciekawych i szczytnych idei. W naszym konkretnym przypadku ewentualni reklamodawcy mogą wspomóc finansowo, między innymi, szkółki tenisowe a także uatrakcyjnić organizowane przez nas imprezy, czyli głównie turnieje tenisowe, badmintonowe."

Pismem nr GN-72243-3.VII-105/12 z dnia 16 stycznia 2012 po zasięgnięciu niezbędnych opinii poszczególnych wydziałów Prezydent Miasta **przychylił się do w/w wniosku**, zaznaczając, że wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczanie banerów reklamowych po wcześniejszym uzgodnieniu ich formy i lokalizacji z Wydziałem Urbanistyki i Architektury oraz po akceptacji Prezydenta Miasta Kołobrzeg. Pismem nr GN-72243-3. VII-105/12 z dnia 10 sierpnia 2012 roku Prezydent Miasta Kołobrzeg zaakceptował przedstawioną przez wnioskodawcę formę oraz lokalizację banerów.

W dniu 02 maja 2012 roku do Urzędu Miasta Kołobrzeg wpłynął następny wniosek na **lokalizację tymczasowego obiektu gastronomicznego na przedmiocie dzierżawy**. 01 czerwca 2012 roku pismem nr GN – 72243-VII-105/12 Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami poinformował wnioskodawcę, że Prezydent Miasta po zapoznaniu się z opiniami zainteresowanych wydziałów na posiedzeniu kolegium w dniu 30 maja 2012 r. **wyraził zgodę** na powyższe wg. przedłożonej koncepcji.

**W dniu 27 lutego 2013 podczas wizji lokalnej w terenie stwierdzono, że tymczasowy obiekt gastronomiczny został zdemontowany.**

Drogą mailową dzierżawca zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu do 14.09.2011 w celu zgłoszenia uwag i wad na obiekcie, o których mowa w umowie dzierżawy kortów tenisowych przy ul. Sikorskiego 1.

W dniu 11.09.2011 roku (data z pisma, samo pismo nie posiada pieczętki z datą wpływu) do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wpłynął sporządzony przez dzierżawcę „**spis uszkodzeń, braków, błędów wykonawczych lub projektowych zauważonych po odbiorze obiektu kortów tenisowych wraz z budynkiem klubowym oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Sikorskiego 1 w Kołobrzegu**”.

Dzierżawca dopatrzył się następujących wad:

- brak odwodnienia na kortach tenisowych, czyli brak takiego odprowadzenia wody deszczowej, przy dużych opadach powoduje to gromadzenie się wody na kortach,
- istniejące odwodnienie liniowe usytuowane przy hali namiotowej ma niewystarczający odbiór wody,
- nieprawidłowo działające odprowadzenie wody deszczowej z dachu budynku klubowego.
- pokrywy na studzienkach pomiędzy kortami 5, 6 za kortem 7 stanowią zagrożenie dla osób grających,
- niewłaściwa instalacja do podlewania kortów,
- wymiary poszczególnych boisk (kortów) są niezgodne z przepisami PZT,
- wrażliwości budziło również oświetlenie przedmiotu dzierżawy oraz oświetlenie obiektu poza kortami,
- ogrodzenie kortów jest wykonane niezgodnie z praktyką stosowaną na kortach tenisowych,
- źle wykonaną nawierzchnia kortów (w niektórych miejscach) ponieważ wystaje z niej duża ilość kamieni,
- największą wrażliwością dzierżawcy budziła hala ponieważ posiada ona tylko jedną warstwę zewnętrzną z materiału typu „plandeka”. Co wg. dzierżawcy jest nie wystarczające w okresie zimowym szczególnie podczas mrozów, kiedy to niemożliwe jest podgrzanie hali do minimum 12 stopni C. Zdaniem dzierżawcy wszystkie hale, które funkcjonują w okresie zimowym posiadają dwie powłoki.
- dookoła całej hali w miejscu połączenia jej z poszycia z gruntem występują duże nieszczelności od kilku do kilkunastu centymetrów, co powoduje duże straty ciepła.,
- budynek klubowy wybudowany z wadami. Wiele drzwi zamontowane są w sposób kolizyjny (uderzają jedne o drugie, lub o inne przedmioty np. grzejniki),
- schody znajdujące się przed wejściem do budynku są zbudowane niezgodnie z przepisami. Najpierw kilkoma schodami wchodzi się do góry, później kilkoma schodami w dół do biura. Szczyt tych schodów znajduje się tuż pod krawędzią tarasu, a odległość między tymi dwoma elementami wynosi 191 cm. Wysokość minimalna natomiast w takich miejscach musi wynosić 220 cm.

**W dniu 21.10.2011 na terenie kortów tenisowych odbyło się spotkanie przedstawicieli Urzędu Miasta Kołobrzeg z Dzierżawcą obiektu oraz Wykonawcą robót budowlanych. Podczas spotkania ustalono zakres prac budowlanych , jakie winien wykonać wykonawca.** Prace obejmowały m.in.:

- sprawdzenie spadków w pobliżu kraterów odwadniających , chodnik przy budynku oraz bramę wjazdową,
- usunięcie kamieni wychodzące nad nawierzchnią warstwę kortów,
- obniżenie studzienek przy korbie nr 5, 7,
- uzupełnienie mocowania ogrodzenia wewnętrznego,
- wspólne uzgodnienie sposobu i terminu regulacji naciągu słupków naciągowych,

- wniosek dzierżawcy o wykonanie przyłączy wody do polewania kortów tenisowych.

W dniu 12 czerwca 2012 roku spisany został protokół z kontroli „Budowy Kortów Tenisowych i Budynku Klubowego z Infrastrukturą Techniczną w Kołobrzegu”. W w/w protokole wykonawca – Firma PRO – BUD S.A. wraz Dzierżawcą dokonali przeglądu gwarancyjnego. W protokole stwierdzono, że Wykonawca usunął wykazane podczas kontroli usterki (protokół stanowi załącznik do niniejszego protokołu) oraz, że „Dzierżawca nie wnosi żadnych uwag do stanu technicznego obiektu”. Wobec powyższego Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Kołobrzeg odstąpił od zorganizowania przeglądu między gwarancyjnego kortów tenisowych. Komisja Rewizyjna jednocześnie nie rozumie dlaczego podczas wyżej opisanej wizji lokalnej dzierżawca nie zgłosił i nie wymagał od wykonawcy usunięcia usterek i wad, które zawarł w swoim piśmie z dnia 11 września 2011 roku. Warto też zaznaczyć, że termin gwarancji całości przedmiotu inwestycji wynosi 5 lat licząc od daty odbioru końcowego robót.

W dniu 26 lipca 2012 roku do Urzędu Miasta Kołobrzeg wpłynęła skarga pana ██████████ na zachowanie dzierżawcy Kortów Tenisowych. W piśmie twierdzi, że po zarezerwowaniu kortu, opłaceniu go i rozpoczęciu gry został poproszony o opuszczenie kortów tenisowych. Prezydent Miasta Kołobrzeg pismem nr GN-72243-3. VII-105/12 z dnia 02 sierpnia 2012 roku poprosił dzierżawcę, firmę STARLET o informację i złożenie wyjaśnień w powyższej sprawie. W dniu kontroli odpowiedzi dzierżawcy zespół kontrolny nie znalazł. Jednakże w dniu 27 lutego br. Zespół kontrolny w wydziale Gospodarki Nieruchomościami wspólnie z pracownikami w/w wydziału dotarł do pisma z dnia (pismo nie ma daty, nie posiada pieczętki tzw. daty wpływu, ani żadnej dekretacji) W piśmie tym dzierżawca wyjaśnia, że Zarząd KTT uchwałą z dnia 12.08.2010 postanowił o wykluczeniu pana ██████████ z kołobrzесьkiego Towarzystwa Tenisowego jak również o zakazie jego gry we wszystkich imprezach, turniejach i zebraniach organizowanych przez KTT. Co najważniejsze Zarząd KTT wydał zakaz wstępu i przebywania na kortach tenisowych przy ul. Sikorskiego 1. Dzierżawca informuje również, że poinformował o tym stanowisku Prezydenta Janusza Gromka i ówczesnego Zastępcę Prezydenta Miasta Panią Annę Mieczkowską. Komisja Rewizyjna jest jak najdalej od konfliktów interpersonalnych, przypomina jedynie o warunku wynikającym z oferty: „miejsce powszechnie dostępne dla każdej osoby, kochającej i uprawiającej ten sport, dla całych rodzin, w których nie koniecznie wszyscy uprawiają tenis, jak również dla osób, które sympatyzują z tą dyscypliną sportu”.

W dniu 25 września 2012 roku dzierżawca Kortów Tenisowych zwrócił się do Prezydenta Miasta Kołobrzeg z kolejnym wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy na okres 15 lat. Wniosek swój dzierżawca uzasadnia licznymi błędami powstałymi przy wykonywaniu inwestycji co uniemożliwia m.in. prowadzenie działalności w okresie zimowym. (Wniosek stanowi załącznik do niniejszego protokołu). Według dzierżawcy powyższy wniosek nie dotyczy propozycji przedłużenia umowy dzierżawy na okres 15 lat, lecz stanowi propozycję naprawy usterek i błędów powstałych podczas wykonywania inwestycji na Kortach Tenisowych.

Prezydent Miasta Kołobrzeg pismem nr GN-72243-3. VII-105/12 z dnia 07 listopada 2012 roku poinformował iż oczekuje od wnioskodawcy innej niż przedstawiona w piśmie propozycji rozwiązania tego problemu wraz z dokumentacją inwestycji polegającej na ociepleniu istniejącej hali tenisowej.

W dniu 13 lutego 2013 roku zespół kontrolny wysłał poniższe pytania do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, na które otrzymał następujące odpowiedzi:

**1. Ile razy Wydział Gospodarki Nieruchomościami przeprowadził kontrolę na przedmiocie dzierżawy Korty Tenisowe w okresie od 2011 do końca 2012 ?**  
Wydział GN uczestniczył w kontrolach, odbiorach oraz czynnościach zmierzających do usunięcia usterek, o które wniósł Dzierżawca pismem z dnia 11.09.2011 r. Spotkania odbyły się na obiekcie przy udziale Wydziału Inwestycji w dniach: 21.10.2011 r., 12.06.2012 r., 02.08.2012 r. oraz 24.08.2012 r.

Zdaniem Komisji Rewizyjnej od kontrolowania misji, jaką Miasto wymaga od dzierżawcy, nie jest Wydział Gospodarki Nieruchomościami. Naszym zdaniem kontrolę nad ofertą skierowaną do dzieci, młodzieży i dorosłych powinien koordynować i sprawdzać Wydział Edukacji Kultury i Sportu. Funkcjonowanie kortów to nie tylko sprawy techniczne ale również kształtowanie i edukacja merytoryczna uczestników tenisowych zajęć.

**2. Ile Spółka STARLET przeprowadziła szkoleń dla dzieci i młodzieży, ile płatnych, ile bezpłatnych godzin) w latach 2011 do końca 2012 ?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

W 2012 roku przeprowadzonych zostało około 3000 godzin treningów dla dzieci i młodzieży.

Komisja Rewizyjna wierzy na słowo, lecz odczuwa dyskomfort spowodowany brakiem dokumentacji potwierdzającej słowa dzierżawcy.

**3. Ile odbyło się turniejów promujących Miasto w w/w okresie ?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Wszystkie organizowane przez nas turnieje miały charakter promocji miasta. Informacja zostanie przesłana do Wydziału GN w formie prezentacji podsumowującej działalność Klubu w 2012 r.

Komisja Rewizyjna stwierdza, że w wykazie turniejów promujących miasto, zabrakło prestiżowych elitarnych turniejów, takich jak za działalności Kołobrzесьkiego Towarzystwa Tenisowego. Większość z przedstawionych imprez miała charakter typowo towarzyski – Turnieje o Puchar Prezesa Tenis Park przedstawione w różnej formie.

**4. W jaki sposób odbywa się współpraca Miasta z miastami partnerskimi i szkołami z miast partnerskich w w/w latach ?**

Brak danych.

Brak danych w tym temacie, zaniepokoił Komisję Rewizyjną. W planie funkcjonowania kortów dzierżawca przedstawił punkt o współpracy z miastami partnerskimi (wynika on z warunków ogłoszenia o przetargu). Niedotrzymanie warunków przetargu jest niepokojące tym bardziej, że w przeszłości, za czasów KTT, mecze i turnieje tenisowe z udziałem przedstawicieli miast partnerskich odbywały się regularnie.

**5. Czy wydział GN kontrolował dzierżawcę pod kontem udostępniania kortów mieszkańcom i turystom ? (zgodnie z ofertą spółki STARLET).**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Zgodnie z zapowiedziami ustaliliśmy cenniki wynajmu kortów tenisowych w taki sposób, aby promować stałych bywalców. Podstawową formą jest bilet jednorazowy. W przypadku zakupu karnetów wielorazowych udzielany jest rabat

do 10%. Ponadto mieszkańcy Kołobrzegu, którzy są stałymi użytkownikami naszych kortów mieli możliwość posiadania karty klubowej upoważniającej do rabatu na wynajem kortów do 20% i na zakupy w kawiarni do 10%.

#### **6. Czym spowodowana jest zimowa przerwa w działalności tenisowej Spółki ?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Nie ma zimowej przerwy w działalności, lecz zdarzają się przerwy spowodowane zbyt niską temperaturą w hali namiotowej, której w okresie zimowym praktycznie nie mamy możliwości dogrzania do odpowiedniej temperatury. Namiot nie jest przystosowany do ogrzewania w okresie zimowym. Cały problem był wielokrotnie zgłaszany do UM jak również nasz plan poprawy tej sytuacji z konkretnymi rozwiązaniami, ale do dnia dzisiejszego UM nie zdołał nic w tej sprawie zdecydować.

Komisja Rewizyjna przypomina, że Dzierżawca podpisując umowę dzierżawy, oświadczył, że przedmiot dzierżawy i jego stan obecny jest mu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu ewentualnych wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu zawarcia umowy, a nie zgłoszonych w terminie 14 dni od jej zawarcia. We wrześniu 2011 roku, dzierżawca złożył do Urzędu Miasta Kołobrzeg, spis uszkodzeń braków, błędów wykonawczych lub projektowych zauważonych przy odbiorze projektu. W ślad za tym 21.10.2011 r. na terenie kortów tenisowych odbyło się spotkanie przedstawicieli Urzędu Miasta z dzierżawcą obiektu oraz wykonawcą robót budowlanych. Na tym spotkaniu ustalono zakres prac jakie winien wykonać wykonawca w ramach gwarancji. Kontrola z dnia 12.06.2012 roku stwierdziła, że wykonawca usunął wszystkie usterki wykazane podczas kontroli. W protokole wyraźnie zaznaczono, że dzierżawca nie wnosi żadnych uwag do stanu technicznego obiektu.

#### **7. Ile odbyło się zajęć zorganizowanych dla seniorów i czy spółka wdrożyła zgodnie ze złożoną przez siebie ofertą specjalny program dla osób w dojrzałym wieku ?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Odbyło się kilkadziesiąt godzin zajęć dla seniorów. Jest opracowana specjalna oferta dla osób w podeszłym wieku chcących brać udział w zajęciach tenisowych w kilkuosobowych grupach.

Mieliśmy również przyjemność gościć grupę takich duńskich seniorów, około 20 osób, na jednym turnusie wczasów tenisowych w maju 2012 roku.

Ocena Komisji Rewizyjnej – Komisja nie otrzymała dokumentacji potwierdzającej zapewnienia dzierżawcy.

#### **8. Czy został wdrożony program dla dzieci w ramach wychowania fizycznego ?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Odbyłem osobiste rozmowy na ten temat z Prezydentem Januszem Gromkiem, Wice Prezydentem Jerzym Wolskim, naczelnikiem wydziału sportu Romualdem Kociubą oraz z Panem Skarbnikiem Miasta. Wszystkie te osoby wyraźnie wypowiedziały się na ten temat, że nie widzą najmniejszych szans na wprowadzenie takiego programu nauczania tenisa w ramach lekcji wychowania fizycznego, zgodnie przytaczając przykład podobnej akcji dotyczącej nauki pływania, która z



jakichś powodów została przerwana. Dokładnie sens tych wypowiedzi był taki, że Miasto nie będzie w żaden finansowy sposób uczestniczyć w takim programie.

Komisja Rewizyjna ubolewa, że Dzierżawca nie wykazał własnej inicjatywy na tym polu, zgodnie z zapewnieniami misyjności na kortach.

**9. Ile odbyło się turniejów dla dorosłych? (ligi tenisowej, turnieju w ramach "Kołobrzeskiego Wielkiego Szlema", mistrzostw Kołobrzegu, Turniej Masters,)**

Odpowiedź Dzierżawcy:

W roku 2012 odbyło się 15 turniejów dla dorosłych w ramach Amatorskiego Tenisa Polskiego, w tym jeden turniej jako Grand Prix Kołobrzegu. Turniej Masters nie odbył się ze względu na niskie temperatury w hali.

W 2011 roku odbyła się jesienna edycja ligi tenisowej, a w 2012 roku odbyły się dwie edycje ligi tenisowej - zimowa i wiosenna. Informacja zostanie przesłana w formie prezentacji.

**10. Jak kształtuje się współpraca dzierżawcy z Polskim Związkiem Tenisowym?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Jesteśmy w stałym kontakcie z PZT. Założyliśmy klub sportowy: Stowarzyszenie Klub Sportowy TENIS PARK KOŁOBRZEG I uzyskaliśmy oficjalną licencję klubu tenisowego od PZT.

Dowodem dobrej współpracy jest zorganizowanie w 2012 roku 3 wojewódzkich turniejów młodzieżowych, w tym jednych mistrzostw województwa w kategorii do lat 14.

Na rok 2013 otrzymaliśmy prawo organizacji (po raz pierwszy w historii) dwóch Ogólnopolskich Turniejów Klasyfikacyjnych Seria 1 w kategorii Skrzatów (do lat 12) I Kadetów (do lat 16). Turnieje te są już umieszczone w oficjalnym kalendarzu imprez PZT w terminach: 1-5 maja i 10-13 maja 2013 roku.

**11. Ile odbyło się w latach 2011 do końca 2012 turniejów rodzinnych, turniejów dla kobiet czy też turniejów i szkoleń dla osób niepełnosprawnych?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Organizowane przez nas turnieje miały przeróżne profile. Były turnieje męskie, damskie, singlowe, deblowe mikstowe. Jeden turniej zasługuje na wyróżnienie- Turniej Retro- par mikstowych, rozegrany w dawnych białych strojach z epoki lat przedwojennych i oryginalnymi, starymi, drewnianymi raketami tenisowymi. Był to fantastyczny powrót w przeszłość dyscypliny.

**12. Ile zostało zorganizowanych sportowych obozów tenisowych i wczasów tenisowych na kołobrzeskich kortach? (Proszę o podanie ilości uczestników)**

Odpowiedź Dzierżawcy:

W 2012 roku odbyły się cztery turnusy wczasów tenisowych i cztery obozy tenisowe (razem około 200 osób).

Podsumowując, jesteśmy jednym z najbardziej dynamicznie działających klubów tenisowych w regionie i w kraju i to pod względem ilości szkolenia jak imprez - turniejów. Dla przykładu podam, że w kalendarzu turniejowym w Amatorskim Tenisie Polskim na 24 turnieje organizowane w całym województwie zachodniopomorskim aż 16 turniejów zaplanowano w naszym klubie. W rzeczywistości odbyło się 15 ponieważ w jednym przypadku warunki atmosferyczne pokrzyżowały plany.

W dniu 25 lutego zespół kontrolny wysłał do wydziału Gospodarki Nieruchomościami n/w pytania i otrzymał następujące odpowiedzi:

**1. Jakie preferencyjne warunki udostępnienia Kortów Tenisowych otrzymały dzieci i młodzież? (zwłaszcza tych ze szkół podstawowych i gimnazjów)?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Preferencyjne warunki dla dzieci wyrażają się w zaoferowanej cenie za szkółkę tenisową. Ceny za grupy 4 osobowe wahają się od 150 do 195 zł. Dla porównania podam, że dokładnie takie same szkolenie w grupach od 4 do 6 osób w innych klubach w kraju kosztuje od 240 do 380 zł.

Komisja Rewizyjna zauważa, że w czasach działalności KTT, ceny za korzystanie dzieci i młodzieży z kortów tenisowych w czasie lekcji tenisowych ( pamiętając o tym że było to kilka lat temu 2009 rok) kształtowały się w cenie 50 złotych miesięcznie, 2,3 treningi tygodniowo)

**2. Ponownie prosimy o informacje w sprawie ilości bezpłatnych godzin szkoleniowych dla dzieci, młodzieży i dorosłych.**

Odpowiedź Dzierżawcy:

W 2012 roku w naszym klubie odbyło się około 2570 godzin treningów dzieci i młodzieży. Około 1300 godzin w grupach w ramach szkółki tenisowej i około 1270 jako indywidualne treningi. We wrześniu 2012 roku w ramach "dni otwartych" odbyło się 8 bezpłatnych treningów z dziećmi, które przeprowadzili nasi trenerzy.

Dla uściślenia tej informacji dodam, iż z żadnego dokumentu (umowa dzierżawy, program zaoferowany przez dzierżawcę, ogłoszenie o przetargu), ani z żadnego innego spotkania, żadnej wypowiedzi przedstawiciela naszego klubu i dzierżawcy nie wynika obowiązek lub choćby deklaracja prowadzenia bezpłatnego szkolenia dzieci i młodzieży.

W jakimś momencie powstał taki tzw. "fakt medialny" mówiący o bezpłatnym szkoleniu, natomiast nie ma on żadnego podłoża w dokumentach, zobowiązaniach, deklaracjach, wypowiedziach pomiędzy stronami umowy dzierżawy kortów tenisowych.

Pojawiło się wiele pytań o takie szkolenie, nawet interpelacji radnych miasta. Jednakże należy wyraźnie stwierdzić, że w zasadzie ten temat w sensie formalnym nie istnieje.

**3. Czy dzierżawca wystąpił do Miasta z prośbą o dotację na szkolenie młodzieży?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

Wystąpiliśmy do miasta o dofinansowanie działalności klubu sportowego. Z powodów formalnych otrzymaliśmy odmowę. Z powodu przedłużających się formalności związanych z rejestracją klubu w KRS - ie i później z dość skomplikowaną procedurą ubiegania się o licencję klubową Polskiego Związku Tenisowego, nie zdążyliśmy w wymaganym terminie dostarczyć właśnie wspomnianej licencji PZT do Urzędu Miasta.

#### **4. Ile odbyło się turniejów środowiskowych (mistrzostwa notariuszy, lekarzy, samorządowców itp.)?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

W 2011 i 2012 odbyło się po jednym turnieju środowiskowym (wojskowym). W tej chwili prowadzimy starania w celu zorganizowania w naszym klubie Mistrzostw Polski Prawników MIDA CUP 2012. Sytuacja z takimi turniejami środowiskowymi o randze Mistrzostw Polski jest bardzo trudna, gdyż takie imprezy już się gdzieś odbywają, już jakieś miasta są ich gospodarzami i organizatorzy tych turniejów starają się robić wszystko, aby utrzymać ich organizację w swoim klubie. Do tego dochodzą wysokie oczekiwania uczestników takich turniejów, np. darmowy udział, zwrot kosztów podróży, darmowe zakwaterowanie i wyżywienie. Z tego powodu, bez poważnego zaangażowania samorządu i sponsorów, jest bardzo ciężko starać się o organizację takiej imprezy.

Komisja Rewizyjna pragnie zauważyć, że zazwyczaj tego typu turnieje odbywały się wg wskazanych przez dzierżawcę warunków, nie przeszkadzało to jednak w ich organizacji. Najlepszym dowodem powyższego sformułowania jest fakt, iż przez pierwszy sezon dzierżawy (2011) Tradycyjny Turniej Tenisowy Kołobrzeg – Zielona Góra na kortach przy ulicy Sikorskiego nie odbył się.

#### **5. Ile odbyło się turniejów singlowych i deblowych dla pań?**

Odpowiedź Dzierżawcy:

W 2012 roku odbyły się 3 turnieje singlowe pań i 9 turniejów mikstowych (par mieszanych).

Organizowanie turniejów dla kobiet, to cały czas duże wyzwanie i trudność polegająca tylko i wyłącznie na znikomej ilości kobiet zapisujących się do takich turniejów.

Do turniejów singlowych zapisuje się od 4 do 8 kobiet. Turnieje deblowe nie cieszą się powodzeniem, co jest zrozumiałe, jeżeli tak mało kobiet jest tym zainteresowanych.

W poprzednich latach zauważyliśmy, że największym powodzeniem u kobiet cieszy się formuła turniejów mikstowych (par mieszanych). W związku z tym w zdecydowanej większości naszych terminów turniejowych zaproponowaliśmy właśnie taką formułę. Odbyło się 9 takich turniejów i to, w większości, z dużym powodzeniem. W niektórych z nich zapisało się kilkanaście par (czytaj kilkanaście kobiet).

W dniu 27 lutego 2013 roku zespół kontrolny przeprowadził wizję lokalną kortów tenisowych położonych przy ul. Sikorskiego 1. Zespół kontrolny stwierdził, że na wnioskowanym przez dzierżawcę terenie obiekt gastronomiczny został rozebrany. Zapoznał się również z wadami zgłaszanymi przez dzierżawcę, które są wymienione w niniejszym protokole.

### Podsumowanie:

Prezydent Miasta Kołobrzeg decydując się na przetarg i dzierżawę kortów tenisowych zdecydował, że obok kryterium wyższej oferty cenowej, będzie brana pod uwagę w 60-ciu % oferta atrakcji dla dzieci, młodzieży oraz osób dorosłych. Komisja Rewizyjna pozytywnie ocenia tą decyzję ponieważ jak zauważono wcześniej, oprócz dochodu do budżetu liczy się również misja, a może przede wszystkim bardziej misja prowadzenia kortów tenisowych (niż dochód). Jednak zaraz po podpisaniu umowy dzierżawy zgodnie z tą umową, dzierżawca przedstawił pismo w którym zawarł liczne wady, usterki jego zdaniem niedociągnięcia jakie zostały wykonane podczas remontu. W związku ze złożonym przez dzierżawcę w dniu 11.09.2011 r. pismem, dnia 21.10.2011r. odbyło się spotkanie przedstawicieli Urzędu Miasta Kołobrzeg, firmy PRO-BUD oraz dzierżawcy obiektu, w celu omówienia zgłoszonych usterek oraz terminu ich usunięcia. W ślad za tym 12 czerwca 2012 dzierżawca podpisał protokół, w którym był zawarty zapis, że nie wnosi uwag do stanu technicznego obiektu. Tym bardziej, że w nie długim czasie w piśmie do Prezydenta Miasta Dzierżawca zobowiązał się na własny koszt zniwelować wszelkie niedoróbki hali, jeśli Prezydent zgodzi się przedłużyć umowę dzierżawy o 15 lat.

Komisja Rewizyjna stwierdza, że warunki przetargu i złożona przez dzierżawcę oferta, nie jest dostatecznie realizowana. Wynika to również z braku kontroli nad wspomnianą dzierżawą na każdym etapie realizowania umowy. Począwszy od Wydziału Inwestycji, który umył ręce pismem z dnia 15 czerwca 2012 roku odstąpił od zorganizowania corocznego przeglądu między gwarancyjnego kortów tenisowych, ponieważ „Dzierżawca nie wnosi uwag do jego stanu technicznego”. Skończywszy na Wydziale Edukacji Sportu i Rekreacji, który nie zadbał o zorganizowanie ofert dla dzieci i młodzieży szkół podstawowych i gimnazjów, jak również nie sprawdzał realizowania oferty dzierżawcy w praktyce. Komisja Rewizyjna zaznacza, że przedstawiciel tego wydziału był członkiem komisji przetargowej i dokonywał wyboru najlepszej oferty.

### Wnioski:

1. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Kołobrzeg do nadzorowania realizacji warunków umowy dzierżawy zgodnych z ogłoszeniem o przetargu i złożoną przez dzierżawcę ofertą.
2. W razie nieprzestrzegania warunków dzierżawy rozwiązać umowę, w trybie natychmiastowym.
3. W związku z zastrzeżeniami do stanu technicznego obiektu zobowiązuje się Prezydenta Miasta do dokonania przeglądu gwarancyjnego obiektu.

*Rada Miejska dnia  
5 czerwca 2013r. podpisała  
Uchwałę Nr XXXIII/665/13  
o zaakceptowaniu sporządzonego  
w dniu 12 czerwca 2012r. protokołu  
z obrad Komisji Rewizyjnej  
KIEROWNIK BIURA RADY  
Danuta Nowak*

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".

PEŁNOMOCCNIK  
d/ś OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

Marek Hubert

11.07.13

