

Protokół z kontroli

wieloletnich umów dzierżawy nieruchomości gminnych oraz umów krótkoterminowych zawartych w latach 2018-2019 .

Kontrola jest planowaną kontrolą Komisji Rewizyjnej. Przeprowadzona została w dniu 18 czerwca 2019 r. w siedzibie Gminy Międzyzdroje.

Protokół z kontroli został przyjęty przez Komisję Rewizyjną w dniu 18 września 2019 roku

Osoby kontrolujące:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| 1. Przewodnicząca Komisji | - Grażyna Iwaszczyszyn |
| 2. Wiceprzewodnicząca | - Iwona Czyż |
| 3. Członek | - Dorota Klucha |
| 4. Członek | - Jędrzej Szerszeń |
| 5. Członek | - Ewelina Jakubowska |

W trakcie kontroli informacje oraz dokumenty przedstawiła Pani Magdalena Dunder wydziału ds. gospodarki nieruchomościami.

Zakres Kontroli:

1. Szczegółowa kontrola umowy dzierżawy działki gminnej nr 214 - Oceanarium, kontrola na wniosek Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu.
2. Umowy i aneksy do umów dzierżaw nieruchomości gminnych wieloletnich za rok 2018 i 2019 r.
3. Umowy dzierżawy na czas oznaczony do 3 lat za rok 2018 i 2019.

Przebieg, ustalenia i wyniki kontroli

Komisja Rewizyjna dokonała szczegółowej kontroli niżej wymienionych umów dzierżaw:

1. Umowa dzierżawy Nr GN.6845/890/30/2014 z dnia 29.04.2014 r. działka nr 214 o powierzchni 5.511 m², położonej w Międzyzdrojach przy ul. Bohaterów Warszawy. Dzierżawa z przeznaczeniem na:

- paragraf 3 pkt 1 lit a umowy: utrzymanie i prowadzenie przez cały okres trwania umowy istniejących dwóch kortów tenisowych,
- paragraf 3 pkt 1 lit b umowy: wybudowanie i całoroczne prowadzenie na przedmiocie dzierżawy budynku Oceanarium, tworzonego w formie akwarium- zespołu zbiorników wypełnionych wodą morską, przeznaczonych do hodowli i prezentacji fauny i flory morskiej oraz oceanicznej o pow. zabudowy 1100 m², o wysokości 8,5 m od poziomu drogi ul. Zdrojowej.

Umowa zawarta na okres trzydziestu lat od 01 maja 2014 roku do 30 kwietnia 2044 roku.

Na podstawie uchwały Nr L/496/2014 Rady Miejskiej z dnia 27 marca 2014 r., zgoda na odstąpienie od obowiązku bezprzetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy.

Do w/w umowy dzierżawy Gmina Międzyzdroje podpisuje cztery aneksy:

a) aneks nr 1/2017 z dnia 15.05.2017 r. do treści paragrafu 3 ust 1 lit b dopisuje się treść „**w tym dwóch kondygnacji**” oraz zmienia się treść paragrafu 9 lit e umowy, określający termin uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie do 8 sierpnia 2018 roku.

b) aneks nr 2/2018 z dnia 20.03.2018r., zmienia się treść paragrafu 9 lit e, który otrzymuje brzmienie:” wybudowania oceanarium i uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie w terminie do 01 kwietnia 2019 roku.

c) aneks nr 3/2018 z dnia 19.X.2018, który wprowadza między innymi: kolejną 3 zmianę w zakresie uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie do dnia 31.08.2019 r.

d) aneks nr 4/2018 z dnia 29.10.2018 r. Do treści paragrafu 3 ust 1 lit b dopisuje się treść: **z funkcjami towarzyszącymi w postaci działalności gastronomicznej, handlowej i wystawienniczej.**

Ustalenia

1. Do protokołu kontroli wykorzystano informacje z protokołu kontroli z dnia 05 marca 2019 roku, w zakresie wydanych warunków zabudowy (WZ). Gmina decyzją Nr 31/14 z dnia 07.07.2014, określiła funkcję zabudowy dla budynku oceanarium, a mianowicie: budynek usługowy w zabudowie usługowej o pow. sprzedaży 70 m². Inwestor występując dnia 22.01.2014 r. o wydanie WZ, określił pow. zabudowy 650 m².

Gmina podpisuje umowę na dzierżawę terenu w dniu 29.04.2014 r., przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, w umowie wskazuje powierzchnię zabudowy do 1100 m².

Należy zadać pytanie: czy powierzchnia zabudowy jest zgodna z zapisem umowy (w paragrafie 3 pkt 1 lit b) , i wysokość przedmiotowego obiektu zgodna z warunkami zabudowy.

Dnia 29 kwietnia 2014 r. za pismem GN.6845.677.2014.HH , (tj. w dniu podpisania umowy o dzierżawę działki 214), zostaje wyrażona zgoda na poddzierżawę nieruchomości w części, na której urządzone są dwa korty tenisowe.

Dnia 30.10.2018 r. znak pisma GN.6845.1174.2018.MD, były Burmistrz wyraża zgodę na poddzierżawę następujących części budynku:

- na działalność gastronomiczną 150 m² ,na działalność handlową 20 m² i 600 m²
na działalność wystawienniczą.

Poddano analizie czynsz dzierżawny. Zapisy umowy określają wysokość czynszu dzierżawnego w wysokości:

a) w pierwszym okresie trwania umowy tj. do czasu oddania obiektu Oceanarium do użytkowania, jednak nie dłużej niż 48 miesięcy od daty uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy w wysokości 20.000,00 zł netto,

b) w pozostałym okresie trwania umowy dzierżawy w wysokości 60.000,00 zł netto. Decyzja WZ 07.07.2014 zmiana odpłatności dzierżawy 07.07.2018 r.

ad. a) Komisja analizowała wysokość stawek czynszu umowy, w oparciu o Uchwałę Nr XL/383/2013 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2013 r. , która określa minimalne stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości położonych na terenie Gminy Międzyzdroje.

Umowa nie precyzuje podstawy wyliczenia należnej kwoty dzierżawy , aby dokonać weryfikacji finansowej w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej Nr XL/383/2013.

Zgodnie z w/w uchwałą minimalna stawka czynszu za dzierżawę gruntów dla kortów tenisowych wynosi 0,27 gr. a dla terenów do 2000m² pod zabudowę 1,52 (stawka stała i sezonowa).

Ustalono (wg wyliczenia: 5611m² : 20.000,00 = 0,28 gr), że stawka dzierżawy dla całej powierzchni działki nr 214 została ustalona na poziomie 0,28 gr za 1 m².

ad. b) Poddano ocenie wysokość dzierżawy działki , w pozostałym okresie trwania umowy, roczny czynsz dzierżawy wynosi 60.000.00 zł netto.

Zdaniem Komisji ,Burmistrz poprzedniej kadencji, podpisując aneks nr 4/2018 z dnia 29.10.2018 rok, rozszerzając przeznaczenie przyjętej w dzierżawę nieruchomości cytat „w postaci działalności gastronomicznej, handlowej i wystawienniczej”, powinien zwiększyć czynsz dzierżawny. Nie

zwiększył czynszu dzierżawnego, a zatem nie zabezpieczył interesu Gminy.

Wprawdzie umowa wskazuje, że czynsz będzie podlegał corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ale jak na zróżnicowaną działalność usługową obiektu, waloryzacja nie rekompensuje należności czynszu. W 2018 r., wskaźnik wzrostu cen (inf. GUS -) wyniósł 101,6%.

Komisja zwraca uwagę na zapisy paragrafu 3 pkt 2 umowy, który mówi, że „zakazuje się prowadzenia działalności handlowej i gastronomicznej poza obiektem Oceanarium.....”.

Burmistrz aneksując umowę przed jej podpisaniem, nie przedstawiał do wiadomości Radzie Miejskiej, o co wnioskowała Komisja Rewizyjna poprzedniej kadencji (archiwum protokołu KR z kontroli z dnia 14.04.2015r.)

2. Kontrolowane umowy wieloletnie w 2018 roku, które podlegały aneksowaniu.

a) aneks nr 4/21/2015 do umowy dzierżawy Nr G.7224/114/110/2011 z dnia 28.02.2011r., podpisany na wniosek dzierżawców, w dniu 12.06.2018 roku pomiędzy Gminą Międzyzdroje, a Spółką Cywilną KWG z siedzibą w Międzyzdrojach przy ul. Światowida 9. Dotyczy przedłużenia umowy dzierżawy do dnia 30.04.2020 roku.

Ustalenia

Brak w umowie zapisu zgody Rady Miejskiej na przedłużenie umowy wieloletniej, zgodnie z art.23 ust 1 pkt 7a w związku z art 25 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. wydzierżawienie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości w przypadku zawierania umów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nie oznaczony, wymagana jest zgoda rady gminy. Zgoda rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

b) aneks nr 4/2018 do umowy dzierżawy z dnia 22 lutego 2011 r. zawarty w dniu 18.09.2018 r. pomiędzy Gminą Międzyzdroje a Zakładem Budowlanym Siemaszko z siedzibą w Szczecinie dot. zmiany koncepcji zagospodarowania działki w związku z omyłką powstałą przy obliczeniu powierzchni dzierżawy.

c) aneks nr 22/14/2018 do umowy nr HU.715/2/98 z dnia 17.06.1998 r. zawarty w dniu 17.05.2018 pomiędzy Gminą Międzyzdroje a spółką z.o.o „Heureka”, dotyczy poszerzenia zakresu działalności i zmiany stawki czynszu. Jest zgoda Rady Miejskiej .

Do wyżej wymienionych aneksów komisja nie wnosi uwag.

3. W latach 2018-2019 gmina nie zawierała długoterminowych umów (powyżej 3 lat) na dzierżawę nieruchomości gminnych.

4. Kontrola umów krótkoterminowych do 1 roku – wybór losowy:

- umowa dzierżawy nr GM.6845/896/2/2018 zawarta w dniu 05.01.2018
- umowa dzierżawy nr GM.6845/3s/10/2018 zawarta w dniu 24.04.2018
- umowa dzierżawy nr GN 6845/23/PROM/02/2018 z dnia 06.07.2018
- umowa dzierżawy nr GN 6845/1s/33/2018 z dnia 18.09.2018 r.

Komisja Rewizyjna nie wnosi uwag do kontrolowanych umów dzierżaw krótkoterminowych.

Wnioski:

1. Zweryfikować Uchwałę Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2013 roku w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości położonych na terenie Gminy Międzyzdroje.

2. W przypadku aneksowania wieloletnich umów dzierżawy, Komisja Rewizyjna ponownie wnioskuje do Burmistrza, aby przedstawiał Radzie Miejskiej aneks przed jego podpisaniem.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egz. otrzymuje Burmistrz, który w terminie 7 dni od jego otrzymania, ma prawo zgłoszenia zastrzeżeń co do treści zawartych w protokole.

Przewodnicząca Komisji
Rewizyjnej
Grażyna Iwaszczyszyn

Kierownik Jednostki

BURMISTRZ

Mateusz Bobek