



**Protokół z kontroli
umowy dzierżawy Nr G.7224/278/16/2012**

Kontrolę realizacji umowy dzierżawy Nr G.7224/278/16/2012 zleciła Rada Miejska na XLV Sesji 29.10.2013 r. na wniosek Komisji Rewizyjnej.

W/w kontrolę przeprowadziła Komisja Rewizyjna w dniach 4.12.2013 r. i 13.01.2014r.

Osoby kontrolujące:

1. Teresa Purgal – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Rafał Wolny – wiceprzewodniczący Komisji Rewizyjnej
3. Janusz Piłat – członek Komisji Rewizyjnej
4. Roman Pawłowski – członek Komisji Rewizyjnej

Przebieg, ustalenia i wyniki kontroli:

Do Urzędu Miejskiego wpłynął 18.10.2011 r. wniosek Prezesa Zarządu Spółki z o.o. „Aurora” Pana Mirosława Tyszkiewicza (adresowany do Przewodniczącego Rady Miejskiej) z prośbą o wyrażenie zgody na 15 letnią dzierżawę kortów tenisowych wraz z przyległym terenem, tj. działką nr 214. Do wniosku załączony był projekt zagospodarowania tego terenu (zał. nr 1 do protokołu kontroli).

Uchwałą Nr XVII/145/2011 z dnia 27 października 2011 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres 15 lat nieruchomości położonej przy ul. Bohaterów Warszawy, stanowiącej działkę nr 214 o powierzchni 5 611 m², obręb 20 miasta Międzyzdroje. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia (zał. nr 2 do protokołu kontroli).

W dniu 12.03.2012 r. została zawarta Umowa dzierżawy Nr G. 7224/278/16/2012 pomiędzy Gminą Międzyzdroje, w imieniu której działa Zastępca Burmistrza Katarzyna Kutereba-Gnitecka a Panem Mirosławem Tyszkiewiczem, działającym w imieniu Spółki z o.o. Hotel i Restauracja „Aurora” (zał. nr 3 do protokołu kontroli).

W dniu 26.10.2012 r. podpisano Aneks Nr 1/71/2012 do Umowy dzierżawy Nr G. 7224/278/16/2012 z dnia 12.03.2012 r., w którym stwierdza się, iż na skutek oczywistej pomyłki w określeniu czasu trwania umowy dzierżawy winno być w § 4 zawartej umowy „...począwszy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2027 r.”. Pozostałe warunki pozostają bez zmian (zał. nr 4 do protokołu kontroli).

Zgodnie z zapisami w § 3 umowy Dzierżawca, przyjmuje nieruchomość z przeznaczeniem na kompleksowe jej zagospodarowanie poprzez wybudowanie kortu szkoleniowego – ½ kortu, pawilonu szkoleniowego z zapleczem socjalno-gastronomicznym dla korzystających z parku rekreacyjno-sportowego, ściany wspinaczkowej, boiska do babingtona, giga szachów i mini golfa, zgodnie z przedłożonym przez Dzierżawcę projektem zagospodarowania.

Niniejszą umowę strony zawarły na okres 15 lat, począwszy od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2027 r. Po upływie tego okresu umowa wygasa bez potrzeby jej wypowiedzenia.

W § 6 umowy ustalono roczny czynsz dzierżawny w wysokości 22 360.96 zł brutto.

Ustalony czynsz będzie waloryzowany na podstawie komunikatów Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim, począwszy od 1 stycznia 2013 r.

W niniejszej umowie Dzierżawca zobowiązuje się m.in. do:

- racjonalnego wykorzystywania dzierżawionego gruntu zgodnie z celem wymienionym w § 3 umowy,

- bieżącego utrzymania kortów,
- ochrony i utrzymania we właściwym stanie zieleni na przedmiocie umowy,
- zakończenia kompleksowego zagospodarowania terenu określonego w § 3 ust. 1. w terminie do 31 grudnia 2013 r.,
- realizowania obowiązków zgodnie z treścią umowy,
- przygotowania wszelkiej dokumentacji niezbędnej do rozpoczęcia inwestycji na własny koszt i ryzyko,
- utworzenia szkółki tenisowej dla dzieci i młodzieży z Gminy Międzyzdroje i zapewnienia im nieodpłatnych zajęć raz w tygodniu.

§ 10 umowy wskazuje, iż Dzierżawca nie ma prawa przelewać swoich uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, jak również poddzierżawiać pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

Zapis w § 13 umowy stwarza możliwość wypowiedzenia dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia m.in. w przypadku „d) jeżeli Dzierżawca nie zrealizuje na dzierżawionym terenie inwestycji opisanej w § 3. ust.1 w terminie do 31 grudnia 2013 r.”

W dniu 23.10.2013 r. wpłynęło do Urzędu Miejskiego pismo (adresowane: „Szanowna Rada Miasta i Gminy Międzyzdroje, Szanowny Pan Burmistrz”), należy nadmienić, iż Rada Miejska nie otrzymała tego pisma, od Prezesa Spółki z o.o. Hotel i Restauracja „Aurora” Pana Mirosława Tyszkiewicza z prośbą o aneksowanie umowy dzierżawy terenu kortów poprzez zmianę terminu wykonania infrastruktury na terenie dzierżawy. W uzasadnieniu podano, iż pierwotny termin ustalony w umowie (31 grudnia 2013 r.) z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy nie może być dotrzymany. Sugeruje się w tym piśmie, że opóźnieniu winne są także władze miasta, które nie wypracowały ostatecznego stanowiska, co do zgłaszanych propozycji przez Spółkę. Stwierdza się również w tym piśmie, że działalność na kortach jest deficytowa, a Spółka utrzymuje to miejsce, ponieważ posiadania takiego obiektu sportowo-rekreacyjnego jest wizytówką miasta, a także służy mieszkańcom i turystom. Prezes stwierdza, że podjęcie przez władze samorządowe decyzji, co do warunków zabudowy tego terenu determinuje zakres modernizacji i decyduje o zakresie prac przez Spółkę. Proponuje wydłużyć termin wykonywania umowy do końca 2014 roku (zał. nr 5 do protokołu kontroli).

Na powyższy wniosek Dzierżawca – Prezes Spółki z o.o. „Aurora” otrzymał odpowiedź z dnia 5.11.2013 r., znak: GN.6845/1386/2013.HH podpisaną przez Zastępcę Burmistrza Katarzynę Kuterebę-Gnitecką, iż prośba Prezesa zostanie rozpatrzona po przedłożeniu protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli realizacji zawartej umowy. Jednocześnie w piśmie zaakcentowano, że Wydierżawiający nie otrzymał informacji dotyczącej realizacji postanowień zawartych w § 9 h) umowy dzierżawy – utworzenia szkółki tenisowej dla dzieci i młodzieży z Gminy Międzyzdroje (zał. nr 6 do protokołu kontroli).

W dniu 4.12.2013 r. Komisja Rewizyjna wysłuchała także Inspektora ds. Planowania Przestrzennego Panią Sylwię Jagielską, która przedstawiła chronologię procedowania w zakresie zawartej umowy dzierżawy pomiędzy Gminą Międzyzdroje a Spółką z o.o. Hotel i Restauracja „Aurora”.

Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy, przy ul. Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach na działce o numerze geodezyjnym 214, zlokalizowanej w obrębie 20 jednostki ewidencyjnej m. Międzyzdroje, polegającej na budowie pawilonu szkoleniowego z zapleczem socjalno-gastronomicznym wraz z zagospodarowaniem terenu dla wnioskodawcy: Hotel i Restauracja „Aurora” Sp. z o.o. ul. Bohaterów Warszawy 17, Międzyzdroje miało następujący przebieg:

1. Wniosek Inwestora z dnia 30.08.2012 r.(data wpływu do Urzędu Miejskiego dnia 4.09.2012 r.).
2. Zawiadomienie z art. 61. Kpa o wszczęciu postępowania oraz art. 36. Kpa z dnia 19.10.2012 r.
3. Wystąpienie o uzgodnienia do właściwych rzeczowo organów zgodnie z art. 53. ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 19.10.2012r.
4. Uzgodnienie inwestycji przez Dyrektora Urzędu Morskiego z/s w Szczecinie, który w postanowieniu z dnia 2.11.2012 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego 7.11.2012 r.) uzgodnił w zakresie swoich właściwości przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy.
5. Zawiadomienie z art. 10. Kpa o zebranych materiałach i dowodach z dnia 11.12.2012 r.
6. Decyzja Nr 1/13 z dnia 2.01.2013 r. ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę pawilonu szkoleniowego z zapleczem socjalno-gastronomicznym wraz z zagospodarowaniem terenu, odebrana przez Inwestora w dniu 7.01.2013 r. (zał. nr 7 do protokołu kontroli).

Po otrzymaniu w/w Decyzji, Wnioskodawca wystąpił z wnioskiem z dnia 7.02.2013 r. o ustalenie zmiany warunków zabudowy ustalonych w Decyzji Burmistrza Międzyzdrojów Nr 1/13 z dnia 2.01.2013 r., znak: PPZ.6730.87.7379.2012.SJ, dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu szkoleniowego z zapleczem socjalno-gastronomicznym wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Bohaterów Warszawy 17 w Międzyzdrojach w zakresie ustalenia zmiany wysokości budynku.

W trakcie postępowania kontrolnego Komisja Rewizyjna powzięła informację od Prezesa Spółki z o.o., Pana Mirosława Tyszkiewicza, iż jest w posiadaniu projektu Decyzji zmieniającej warunki zabudowy w zakresie zmiany wysokości budynku (do 7,5m nad poziom terenu – o którą to wysokość wnioskował) podpisany przez planistkę zatrudnioną w tym czasie w Urzędzie Miejskim – Panią architekt Bożenę Kosmałą. Projekt tej Decyzji nigdy nie stał się dokumentem obowiązującym, gdyż Burmistrz Międzyzdrojów, przestrzegając warunków podpisanej umowy dzierżawy na omawiany teren, nie mógł wydać nowej Decyzji, zmieniającej warunki zabudowy dla tej inwestycji.

Prezes Spółki z o.o., Pan Mirosław Tyszkiewicz, poinformował Komisję Rewizyjną, iż mając projekt zmienionej Decyzji o warunkach zabudowy z pieczęcią architekta Pani Bożeny Kosmały wystąpił o dofinansowanie planowanej inwestycji wg zmienionych warunków zabudowy w zakresie wysokości budynku ze środków Lokalnej Grupy Rybackiej Zalew Szczeciński, na którą to inwestycję otrzymał dotację. W związku z nieotrzymaniem od Burmistrza Międzyzdrojów Decyzji zmieniającej warunki zabudowy, o które wnioskował, jego inwestycja stoi pod znakiem zapytania i z wyżej opisanych przyczyn, nie mógł wywiązać się z terminu realizacji zawartej umowy dzierżawy.

W trakcie czynności kontrolnych Komisja Rewizyjna ponadto stwierdziła, iż realizacja Umowy dzierżawy Nr G.7224/278/16/2012 była monitorowana i kontrolowana przez Gminę Międzyzdroje, na co dowodem są następujące pisma kierowane do Dzierżawcy:

- pismo z dnia 25.07.2012 r., znak: GN.EK.7224-1038/2012 o zakazie reklam niezwiązanych z prowadzoną działalnością i usunięcie wszelkich nośników reklamowych z tego terenu (zał. nr 8 do protokołu z kontroli);
- pismo z dnia 15.04.2013 r., znak: GN.6845.723/2013.HH przypominające o zobowiązaniu się Dzierżawcy do kompleksowego zagospodarowania dzierżawionego terenu do 31 grudnia 2013 r. z prośbą o przedstawienie harmonogramu prac i informacji w zakresie utworzenia szkołki tenisowej dla dzieci i młodzieży (zał. nr 9 do protokołu kontroli);

- pismo z dnia 29.04.2013 r., znak: GN.6845.774/2013.HH z prośbą o usunięcie z dzierżawionego terenu obiektów i urządzeń sprzecznych z zapisami umowy dzierżawy w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisma pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia (zał. nr 10 do protokołu kontroli);
- pismo z dnia 17.10.2013 r., znak: GN.6845.1341/2013.HH przypominające, że zbliża się termin zakończenia kompleksowego zagospodarowania dzierżawionego terenu i prośba o informację dotyczącą stopnia realizacji tej inwestycji. Przypomina się także o zobowiązaniu się Dzierżawcy do utworzenia szkółki tenisowej dla dzieci i młodzieży (zał. nr 11 do protokołu kontroli);
- pismo z dnia 5.11.2013 r., znak: GN.6845.1386/2013.HH – odpowiedź na wniosek Dzierżawcy z dnia 23.10.2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na przesunięcie terminu zagospodarowania terenu, wniosek będzie rozpatrzony po przedstawieniu protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli; przypomina się w tym piśmie ponownie o braku informacji w zakresie utworzenia szkółki tenisowej (zał. nr 12 do protokołu kontroli).

Przeprowadzając czynności kontrolne dotyczące realizacji 15 letniej umowy dzierżawy na mieniu gminnym zawartej pomiędzy Gminą Międzyzdroje, a działającym w imieniu Spółki z o.o. Hotel i Restauracja „Aurora” Panem Mirosławem Tyszkiewiczem, Komisja Rewizyjna korzystała z dokumentów i informacji udzielanych przez: Zastępcę Burmistrza, Panią Katarzynę Kuterebę-Gnitecką, Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa, Panią Edytę Konarzewską, Inspektora ds. Planowania Przestrzennego Panią Sylwię Jagielską i Prezesa Spółki z o.o., Pana Mirosława Tyszkiewicza.

Ustalenia i wnioski Komisji:

1. Realizacja umowy wieloletniej dzierżawy na mieniu gminnym Nr G.7224/278/16/2012 była monitorowana i kontrolowana przez Burmistrza Międzyzdrojów.
2. Należy podkreślić, iż Burmistrz, Pan Leszek Dorosz, w trakcie trwania w/w umowy oraz wykonywania czynności administracyjnych podczas postępowania administracyjnego nie przekroczył uprawnień, jakie nakreśliła bardzo szczegółowo Rada Miejska w zakresie warunków umowy dla Dzierżawcy Spółka z o.o. Hotel i Restauracja „Aurora”.
3. Komisja Rewizyjna uważa, że umowa dzierżawy Nr G.7224/278/16/2012 r. zawarta w dniu 12.03.2012 r. pomiędzy Gminą Międzyzdroje a Panem Mirosławem Tyszkiewiczem działającym w imieniu Spółki z o.o. Hotel i Restauracja „Aurora” na okres 15 lat z powodu niewywiązania się Dzierżawcy z zapisów § 9 pkt. e), f), h), i) oraz zapisów § 3 ust.3. powinna być rozwiązana.

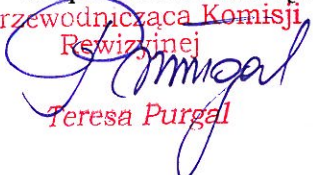
Na tym protokół zakończono.

Sporządzono 3 egzemplarze protokołu.

Jeden egzemplarz protokołu przedłożono Burmistrzowi Panu Leszkowi Doroszowi, który w terminie 7 dni od jego otrzymania ma prawo zgłoszenia zastrzeżeń, co do treści zawartych w protokole.

Wyżej wymieniona kontrola zostanie wpisana do rejestru kontroli w Urzędzie Miejskim w Międzyzdrojach.

Międzyzdroje 20.01.2014 r.

Podpis Przewodniczącej KR
Przewodnicząca Komisji
Rewizyjnej

Teresa Purgal

Podpis Kierownika Jednostki

 BURMISTRZ

Leszek Dorosz