

**Protokół z kontroli realizacji umów wieloletnich dzierżaw  
– zapisów dotyczących dzierżawców i Gminy.**

Kontrolą objęto realizację zapisów w umowach wieloletnich dzierżaw Gminy Międzyzdroje zawartych z dzierżawcami na okres powyżej 3 lat.

Kontrolę przeprowadziła Komisja Rewizyjna 16.11.2011 r. w składzie:

1. Teresa Purgal – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Janusz Piłat – członek Komisji Rewizyjnej
3. Roman Pawłowski – członek Komisji Rewizyjnej

W trakcie czynności kontrolnych informacji udzielała Pani Edyta Konarzewska – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

Przebieg kontroli:

Komisja Rewizyjna zapoznała się z wykazem umów dzierżawy mienia komunalnego zawartych na okres powyżej 3 lat. W dniu kontroli Gmina miała zawartych 49 umów wieloletnich, w tym 17 umów dzierżawy zawartych na miejsca wyznaczone na plaży na okres 5 lat oraz 14 umów dzierżawy na garaże przy ul. Ustronie Leśne na okres 10 lat.  
Wykaz w/w umów dzierżawy.

Lp.	Dzierżawca	Okres trwania	Przedmiot dzierżawy	Uwagi
1	OST „Gromada” – Warszawa	01.07.2007r - 30.06.2037r.	Część dz. nr 21, Obr. 16 – Gryfa Pomorskiego- las.	30 lat
2	L. Borsukiewicz A. Marzol	01.01.2010r. – 31.12.2020r.	Działka nr 292/8 o pow. 188m <sup>2</sup> - ul. Zwycięstwa 17 (sklep monopolowy)	10 lat
3	KWG S.C. I. Kupis. Z. Wolny, K. Gwóźdź	01.03.2011r. – 30.04.2031r.	Działka nr 234 o pow. 164m <sup>2</sup> – Światowida 9b ( 2 lokale użytkowe)	20 lat
4	„PARTNERMED”	01.01.2006r. – 31.12.2030r.	Dwie nieruchomości zabudowane budynkami przychodni lekarskiej	25 lat
5	Marian Buśko – Firma ATOKOM	01.03.2009r. – 30.04.2019r.	Teren przy ulicy Krótkiej – parking	10 lat
6	PPH WRZOS	01.05.2008r. – 30.06.2037r.	Działka nr 17, pow. 3.139m <sup>2</sup> , ul. Gryfa Pomorskiego-las	30 lat
7	Bożena Sokół	01.01.2010r. – 31.12.2040r.	Część dz. nr 83/1, pow. 305m <sup>2</sup> , ulica Promenada Gwiazd	30 lat
8	Elżbieta Oleska	01.01.2010r. – 31.12.2040r.	Część dz. nr 83/1, pow. 320m <sup>2</sup> , ulica Promenada Gwiazd	30 lat

9	Piotr Jackiewicz Andrzej Dobrowolski	01.01.2012r. – 31.12.2031r.	Teren o pow. 209m <sup>2</sup> , położony przy ulicy Krasickiego ( Desperados)	20 lat
10	„SPORTING”	10.10.2006r. – 09.10.2031r.	Teren stadionu o pow. 8.300m <sup>2</sup>	25 lat
11	Roman Rusek	16.06.2010r. – 15.06.2020r.	Nieruchomość zabudowana obiektem użytkowym – toalety, ul. Światowida	10 lat
12	„HEUREKA”	17.06.1998r. – 31.12.2037r.	Nieruchomość zabudowana – Figury Woskowe.	39 lat
13	Władysław Raclawski	01.01.2011r. – 31.12.2020r.	Pole namiotowe, ulica Polna	10 lat
14	D.W.A Sp. z o.o. – Szczecin	30 lat od 01.01.2014r.	Teren o pow. 3.986m <sup>2</sup> przy ul. Promenada Gwiazd	30 lat
15	Daniel Śliczniuk Świnoujście	01.01.2010r. – 31.12.2040r.	Teren o pow. 12.414m <sup>2</sup> przy ulicy Nowomyśliwskiej	30 lat
16	14 umów dzierżawy	01.01.2002r. – 31.10.2012r.	Teren pod garażami przy ulicy Ustronie Leśne	10 lat
17	17 umów dzierżawy zawartych na miejsca wyznaczone na plaży	01.04.2011r. – 31.03.2016r.	Teren plaży	5 lat
18	„Adler – Schiffe” Polska Sp. z .o.o.	40 lat Umowa zawarta 30.09.2003r.	Umowa dzierżawy prawa użytkowania gruntu pokrytego wodami morskimi oraz eksploatacji Mola	40 lat
19	„Prima II” Sp. z .o.o	29 lat Począwszy od 01.09.2012r.	Teren o pow. 2.836m <sup>2</sup> przy ul. Bohaterów Warszawy	29 lat

Kontrolowane przez Komisję Rewizyjną umowy posiadały zapisy dotyczące prawa kontrolowania przez wydzierżawiającego sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zawartej umowy, a także zakazie podnajmowania, oddawania w dzierżawę osobom trzecim bez zgody wydzierżawiającego.

Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa poinformowała, że zapisów Umowy dzierżawy Nr G.7224/38/2010 zawartej 28.05.2010 r. nie realizuje Pan Roman Rusek, który jest dzierżawcą nieruchomości przy ul. Światowida 6 przeznaczonej na prowadzenie całorocznych toalet publicznych na parterze z możliwością działalności usługowo-handlowej na piętrze. Umowa została zawarta na 10 lat z rocznym czynszem dzierżawczym w wysokości 20 000,00 zł netto, 4 400,00 podatek VAT 22%. Ustalony czynsz rozłożono na cztery równe raty. Dzierżawca zwracał się z pismami do Gminy z prośbą

o obniżenie czynszu dzierżawionego z powodu niemożliwości osiągnięcia odpowiednich przychodów i zapłacenie rat czynszu. Odpowiedź Gminy była negatywna.

Dzierżawca nie wywiązuje się z zapisów par. 7 umowy ppkt. a) „racjonalnego wykorzystania dzierżawionego gruntu zgodnie z celem wymienionym w par. 1 ust.”. Na terenie dzierżawionej nieruchomości prowadzi dodatkowo inną działalność usługowo-rozrywkową. Po sezonie budynek został zamknięty i toalety publiczne są nieczynne.

Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa poinformowała, że Gmina skłania się do rozwiązania w/w umowy za porozumieniem stron.

Komisja Rewizyjna sprawdziła jak realizowany jest zapis par. 5 pn. Eksploatacja MOLO ust. 5 „Wszelkie kwestie związane z remontami i konserwacją MOLO przed rozpoczęciem prac powinny zostać uzgodnione przez Adler-Schiffe i Gminę Międzyzdroje. Z dokonanych uzgodnień należy przygotować protokół podpisany przez obie Strony Umowy”.

Pani Edyta Konarzewska poinformowała, że nie ma wiedzy nt. wykonanych prac remontowych oraz przewidywanych terminów przyszłych prac ani protokołów z dokonanych uzgodnień.

Komisja, w trakcie prowadzonej kontroli, poprosiła Panią Kierownik o wystosowanie pisma do firmy Adler-Schiffe z zapytaniem o przeprowadzone już oraz planowane prace remontowe i konserwacyjne. Zalecenie zostało zrealizowane (pismo z dnia 22.11.2011 w załączeniu).

Komisja skontrolowała w jaki sposób realizowany jest par. 9 ust. 1 Umowy dzierżawy Nr G.7224/817/243/2006 zawartej 9.10.2006 r. między Gminą Międzyzdroje a Klubem Biegacza „Sporting”, dotyczącym nieoddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani poddzierżawiania na działalność inną niż określona w umowie bez zgody Wydierżawiającego.

Pani Kierownik przedstawiła pismo Klubu Biegacza „Sporting” z dnia 16.06.2011 r. do Burmistrza Międzyzdrojów z prośbą o wyrażenie zgody na poddzierżawienie części nieruchomości przy ul. Gryfa Pomorskiego 61 B, dz. Nr 100, obręb nr 19 w postaci części gruntu o pow. 916 m<sup>2</sup> oraz znajdującego się na nieruchomości budynku biurowego z zadaszoną trybuną na rzecz Bogusława Mamińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „Sporting”. Pismem z dnia 4.07.2011 r. Burmistrz wyraził zgodę na poddzierżawę przedmiotowej części nieruchomości na okres do 31.08.2011 r. przy zachowaniu wszelkich warunków i celu wskazanych w w/w umowie dzierżawy.

Komisja Rewizyjna skontrolowała wykonywanie zapisu par. 11 Umowy dzierżawy Nr G.7224/796/25/2006 zawartej 9.01.2006 r. pomiędzy Gminą Międzyzdroje a Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej „Partnermed” dotyczącym ponoszenia nakładów inwestycyjnych powiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym.

Komisja stwierdziła, że w okresie trwania umowy dzierżawca występował do Gminy pismem z dnia 15.10.2009 r. o wyrażenie zgody na wymianę kotła c.o., remont dachów, naprawę i częściową wymianę rynien na szacunkowy koszt 10 000,00 zł. Pismem z dnia 22.10.2009 r. Zastępca Burmistrza wyraził zgodę na wykonanie w/w prac.

Drugi wniosek „Partnermedu” w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac remontowych – rozszerzony zakres robót do wniosku poprzedniego – wpłynął 27.10.2009 r. na kwotę 22 000,00 zł. Wniosek został pozytywnie rozpatrzony i Zastępca Burmistrza w piśmie z dnia 19.11.2009 r. do Wydierżawiającego wyraził zgodę na wykonanie wyszczególnionych prac remontowych na kwotę 22 000,00 zł.

Komisja sprawdziła też w tej umowie dzierżawy realizację zapisu par. 9 mówiącego o konieczności uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na poddzierżawianie lub użyczenia części dzierżawionego majątku osobom trzecim. Pismem z 28.04.2008 r. Zastępca Burmistrza zwrócił się do „Partnermedu” zapytaniem, czy dzierżawiona nieruchomość jest przedmiotem poddzierżawy lub użyczenia osobom trzecim. Dzierżawca pismem z dnia 29.04.2008 r. poinformował, że jest w posiadaniu zgody Wydierżawiającego z dnia 16.01.2006 r. przedstawiając jednocześnie wykaz poddzierżawianych pomieszczeń.

Umowa dzierżawy Nr G.7224/70/148/07 zawarta 27.06.2007 r. z Ogólnokrajową Spółdzielnią Turystyczną „Gromada” na dzierżawę terenu o pow. 19 624 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności turystycznej w formie ośrodka domków campingowych na okres 30 lat. Dzierżawca po otrzymaniu Decyzji o warunkach zabudowy Ośrodka „Pod Sosnami” w Międzyzdrojach przedłożył harmonogram zagospodarowania terenu na Ośrodek. Następnie pismem z 15.11.2011 r. poinformował Burmistrza Międzyzdrojów o sukcesywnej realizacji przedłożonego harmonogramu zagospodarowania dzierżawionej działki.

Umowa dzierżawy (brak numeru ewidencyjnego) z 8.09.2011 r. zawarta pomiędzy Gminą Międzyzdroje a Spółką z o.o. Prima II w celu budowy parkingu podziemnego wraz z zagospodarowaniem terenu nad garażem jako ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego, stanowiący przestrzeń publiczną. Powyższa umowa została zawarta na okres 29 lat począwszy od dnia 1.09.2012 r. Wydanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy nastąpi w terminie do 5.09.2012 r.

Umowa dzierżawy (brak numeru ewidencyjnego) z dnia 22.02.2011 r. zawarta pomiędzy Gminą Międzyzdroje a Spółką z o.o. D.W.A. w celu budowy garażu podziemnego jedno - lub dwukondygnacyjnego. Wydierżawiający zobowiązał się do przedłożenia Radzie Miejskiej w terminie do 31.12.2011 r. projektu uchwały o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przedmiotu dzierżawy. Aktualnie trwa wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promenady Wschodniej. Powyższa umowa została zawarta na okres 30 lat, liczonych od 1.01.2014 r. Wydanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy nastąpi w terminie do dnia 10.01.2014 r.

Umowa dzierżawy Nr G.7224/114/110/2011 zawarta 28.02.2011 r. pomiędzy Gminą Międzyzdroje a Spółką Cywilną KWG na realizację inwestycji polegającej na kompleksowej przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących na gruncie obiektów oraz eksploatację wybudowanego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Do czasu rozpoczęcia budowy teren może być wykorzystywany na prowadzenie działalności handlowej z istniejących obiektów usytuowanych na przedmiotowym gruncie. Dzierżawca zobowiązuje się do zakończenia inwestycji w terminie 27 miesięcy od dnia, w którym Decyzja o warunkach zabudowy stanie się ostateczna. Powyższa umowa zostaje zawarta na okres 20 lat, począwszy od 1.03.2011 r. do 30.04.2031 r. W dniu kontroli nie było jeszcze ostatecznej Decyzji o warunkach zabudowy, umożliwiającej rozpoczęcie inwestycji.

Skarbnik Gminy Międzyzdroje, Pani Agnieszka Francukiewicz złożyła do protokołu oświadczenie, że dzierżawcy posiadający umowy wieloletnie na dzierżawę mienia komunalnego zalegają na 1.12.2011 r. z tytułu czynszu dzierżawnego na ogólną kwotę 58 983,79 zł (3 dzierżawców), a zaległości z tytułu podatku od nieruchomości wynoszą łącznie 41 730,60 zł (2 podatników).

Wnioski i ustalenia Komisji:

1. Aktualnie trzech dzierżawców posiadających umowy wieloletnie na dzierżawę gminnych nieruchomości mają zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego, a dwóch dzierżawców posiada zaległości w opłacaniu podatku od nieruchomości.
2. Komisja Rewizyjna stoi na stanowisku, że należy w Gminie wprowadzić zasadę, iż umowę dzierżawy można zawrzeć z podmiotem bądź osobą fizyczną, która nie zalega ze zobowiązaniami finansowymi wobec Gminy.
3. Komisja Rewizyjna uważa, że pracownicy Urzędu odpowiedzialni za dzierżawy winni na bieżąco kontrolować realizację zapisów umowy przez dzierżawców, interesować się wykonywanymi pracami remontowymi, np. MOLO, egzekwować zapisy umów, a w przypadku niewywiązywania się dzierżawcy z umowy, dążyć do jej wypowiedzenia.

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 2.12.2011 r.

Podpis Przewodniczącej

Podpis Kierownika Jednostki

Przewodnicząca Komisji  
Rewizyjnej  
  
Teresa Purgal

 BURMISTRZ  
  
Leszek Dorosz