

Legionowo dnia 24 sierpnia 2004 roku

PROTOKÓŁ **z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Legionowo.**

Rada Miasta na XXIII sesji w dniu 14 lipca 2004r zleciła przeprowadzenie kontroli gospodarowania nieruchomością dawniej stacji transformatorowej (trafo) przy ulicy Piłsudskiego 4H w zakresie zgodności z prawem i gospodarności.

Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodniczący: Wiesław Karnasiewicz

Członkowie:

Konrad Doroszkiewicz

Mirosław Miłoszewski

Piotr Zadrozny

przeprowadziła w sierpniu 2004r przedmiotową kontrolę w następujących aspektach:

- 1) zorganizowania i przeprowadzenia przetargu na dzierżawę nieruchomości,
- 2) zawarcia umowy dzierżawy i prawidłowości wykonania jej postanowień do chwili obecnej,
- 3) nadzoru władz miasta nad realizacją zobowiązań określonych w ofercie przetargowej i w umowie dzierżawy.

W trakcie postępowania kontrolnego Komisja wysłuchała wyjaśnień Pań: Teresy Wiśniewskiej i Edyty Zabielskiej z Wydziału Architektury i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta oraz zapoznała się z materiałami dostarczonymi z w/w Wydziału. Na podstawie zgromadzonego materiału Komisja Rewizyjna przedstawia Wysokiej Radzie co następuje:

W 1997 roku Urząd Miejski wystąpił do ZEWT z inicjatywą nieodpłatnego przejęcia budynku byłej stacji trafo (bez wyposażenia), przeznaczonej do likwidacji. Zakład na powyższą prośbę wyraził zgodę. Działka nr ew. 118/1 o powierzchni 538 m² w obrębie nr ew. 41 przy ulicy marsz. Józefa Piłsudskiego 4A (obecnie 4H), na której usytuowana jest stacja, stała się własnością gminy Legionowo z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku na podstawie decyzji komunalizacyjnej.

W lipcu 1997 roku Zarząd Miasta (ZM) postanowił określić sposób i możliwość zagospodarowania tej budowli z przeznaczeniem do wydzierżawienia po przeprowadzeniu przetargu.

W listopadzie 1997r Zarząd Miasta zobowiązał Wydział Inwestycji UM do wykonania przyłączenia mediów (wodociąg, kanalizacja, przyłącze energetyczne). Koszt przyłączenia w/w mediów poniesie osoba, która będzie ich użytkownikiem. Budynek po byłej stacji trafo jest objęty ochroną konserwatora zabytków, lecz nie jest wpisany do rejestru zabytków. W związku z tym wszelkie prace adaptacyjno - remontowe stacji muszą być poprzedzone zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W styczniu i lutym 1998 roku do ZM wpłynęły dwie oferty osób zainteresowanych nabyciem na własność bądź wydzierżawieniem budynku byłej stacji trafo. Oferty złożyli Panowie: Paweł Kozera oraz Dariusz Makowski.

Zarząd Miasta na posiedzeniu w dniu 24 lutego 1998r postanowił przeznaczyć budynek byłej stacji trafo do wydzierżawienia po przeprowadzeniu procedury przetargowej. Wstępnie określona została funkcja tej budowli, a mianowicie: działalność handlowa, kulturalna, usługowa.

Rada Miejska w Legionowie na sesji w dniu 10 czerwca 1998 roku wyraziła zgodę Zarządowi Miasta na wydzierżawienie na okres 30 lat po przeprowadzeniu przetargu budynku stacji transformatorowej wraz z przyległym gruntem niezbędnym do jej funkcjonowania o powierzchni 33

m2 z przeznaczeniem na działalność: handlową, usługową, kulturalną - preferowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

27 sierpnia 1998r ZM określił warunki przetargu:

przetarg ofertowy

cena wywoławcza miesięcznego czynszu dzierżawnego, waloryzowanego każdorocznie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych - 450 zł + 22% podatku VAT

wadium w wysokości 90 zł

Termin przetargu - 6 październik 1998r

skład komisji przetargowej:

* członkowie Zarządu Miasta Legionowa

* przedstawiciel Wydziału Geodezji UM.

Tym samym została rozpoczęta procedura przetargowa określona przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ogłoszenie o przetargu zamieszczone zostało na tablicach ogłoszeń UM oraz w tygodniku TOiOWO z dnia 17 września 1998r.

W terminie składania ofert tj. do 2 października wpłynęły 4 oferty:

1. Waldemar Hajdera - oferowany czynsz miesięczny 700zł + VAT. Oferent po odrestaurowaniu budowli chciałby otworzyć sklep firmowy ?Herbaty Świata? lub sklep firmowy z kawą.
2. Dariusz Makowski - oferowany czynsz dzierżawny 550zł + VAT. Oferent proponuje adaptację wieży transformatorowej na punkt sprzedaży prasy i wydawnictw specjalistycznych oraz materiałów fonograficznych.
3. Anna i Ryszard Kulikowscy s.c. Oferowana wysokość czynszu dzierżawnego 1100zł+VAT. Rodzaj działalności - handel (upominki, gazety, papierosy, art. kosmetyczne i drogeryjne). W miarę możliwości mała kawiarenka.
4. Paweł Kozera Agencja TiO s.c. Deklarowana wysokość czynszu 450zł+VAT. Oferent przewiduje dwa etapy realizacji. W pierwszym etapie planuje uruchomienie Biura Reklamy i Ogłoszeń TiO. Zakres robót adaptacyjnych obejmuje kapitalny remont obiektu (elewacja, okna, drzwi, dach, dostosowanie wnętrza do zakładanej funkcji i otoczenia). Oferent przewiduje również zainstalowanie stylowej lampy w charakterze istniejących lamp ulicznych. Przewidywane koszty prac w pierwszym etapie to kwota od 15 tys zł do 20 tys zł. Realizacja tego etapu do końca czerwca 1999 roku. W drugim etapie oferent przewiduje rozszerzenie funkcji o galerię i kawiarnię, co wiązać się będzie z potrzebą rozbudowy obiektu.

W dniu 6 października 1998 roku Komisja przetargowa dokonała wyboru jednej z czterech ofert. Wybrano ofertę Pana Pawła Kozery z zaproponowaną wysokością czynszu dzierżawnego równą wywoławczej wysokości (450zł. netto). W protokole z rozpatrzenia ofert Komisja przetargowa uzasadniła wybór jako najkorzystniejszy ze względu na oferowany sposób zagospodarowania obiektu (Biuro Reklamy i Ogłoszeń TiO oraz galeria i kawiarnia, po dokonaniu niezbędnych prac remontowo - adaptacyjnych z rozbudową obiektu włącznie). W dniu 17 grudnia 1998 roku została podpisana umowa dzierżawy na okres 30 lat, licząc od 01 stycznia 1999r.

Pierwsze wystąpienie dzierżawcy do Urzędu Miasta z prośbą o wyrażenie zgody na przeprowadzenie modernizacji stacji miało miejsce w dniu 19 kwietnia 2001 roku. Planowana modernizacja stacji obejmowała następujący zakres:

wymiana i wstawienie okien i drzwi,
naprawa dachu,
odświeżenie elewacji,
malowanie,
umieszczenie plansz reklamowych.

W odpowiedzi Urząd stwierdza, że nie wnosi sprzeciwu odnośnie planowanych prac modernizacyjnych. 16 października 2001 roku Zarząd Miasta Legionowa przyjął informację Naczelnika Wydziału Geodezji i Skarbnika Gminy o tym, jakie kwoty wpłaca dzierżawca stacji trafo. Zarząd postanowił zwrócić się do dzierżawcy z zapytaniem czy i kiedy przystąpi on do jej użytkowania oraz na jakim etapie są uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Pismem z dnia 30 października 2001r Pan Paweł Kozera informuje Prezydenta Miasta o zakończeniu działalności firmy TiO Paweł Kozera s.c. Z dniem 01.11.2001 roku prawa i obowiązki przekształconej spółki przejmuje firma? Agencja TiO Paweł Kozera?

Zarząd Miasta na posiedzeniu w dniu 27 sierpnia 2002 roku zobowiązał Wydział Geodezji do rozwiązania umowy dzierżawy ze względu na niedotrzymanie przez dzierżawców warunków zagospodarowania określonych w umowie. W celu dalszego wydzierżawienia budowli zostanie przeprowadzony nowy przetarg. W dniu 30 sierpnia 2002r pracownicy Urzędu Miejskiego w Legionowie dokonali wizji lokalnej w celu oceny zagospodarowania obiektu. W wyniku oględzin stwierdzono brak podjęcia jakichkolwiek robót budowlanych.

Wiceprezydent Miasta w piśmie z 12 września 2002 roku prosi Agencję TOiOWO s.c. Paweł Kozera o pilne podjęcie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie uzgodnień prac remontowych oraz adaptacyjnych dzierżawionej budowli. Wiceprezydent prosi też by po uzyskaniu w/w uzgodnień dzierżawca pilnie przystąpił do prac, które w przekonaniu Urzędu nie powinny trwać dłużej niż 2-3 tygodnie.

W dniu 3 października pracownicy Urzędu Miejskiego dokonali powtórnej wizji lokalnej przedmiotowego obiektu i stwierdzili, że wokół budynku znajdują się rusztowania. Ponadto nie stwierdzono żadnych zmian dotyczących prac adaptacyjnych budynku.

W piśmie z 9 października 2002 roku skierowanym do dzierżawcy Sławomir Matusiak - Wiceprezydent Miasta wypowiedział umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 14 października 2002r. Przyczyną wypowiedzenia umowy było niedotrzymanie przez dzierżawcę warunków umowy w postaci obowiązku przeprowadzenia remontu i adaptacji dzierżawionej budowli w celu wykorzystania jej na własną działalność gospodarczą oraz utworzenia galerii i kawiarni.

Pan Paweł Kozera reprezentujący Agencję TOiOWO złożył w Sądzie Rejonowym w Legionowie pozew o ustalenie, że złożone przez Wiceprezydenta oświadczenie woli o rozwiązaniu bez wypowiedzenia umowy dzierżawy jest bezskuteczne i umowa ta w dalszym ciągu obowiązuje.

W wyroku z 21 lipca 2003r Sąd Rejonowy w Legionowie ustalił, że złożone przez Wiceprezydenta działającego w imieniu Gminy oświadczenie woli o rozwiązaniu bez wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 18 grudnia 1998 r z Panem Kozera jest bezskuteczne i umowa ta nadal wiąże strony.

W uzasadnieniu Sąd uznał powody do wypowiedzenia umowy jednocześnie stwierdzając bezskuteczność jej wypowiedzenia ze względu na brak możliwości dostosowania się dzierżawcy do wykonania zobowiązania zawartego w upomnieniu Wiceprezydenta z 12 września 2002 roku, gdzie został wyznaczony termin (2-3 tygodnie) na przystąpienie dzierżawcy do prac remontowo - adaptacyjnych. Pismo to zostało dostarczone dzierżawcy dopiero 7 października 2002r a już 9 października 2002 roku wypowiedziana została umowa dzierżawy z powodu niedotrzymania warunków umowy. Wypowiedzenie to zatem nastąpiło przed upływem terminu wyznaczonego we wcześniejszym upomnieniu. Agencja TiO Paweł Kozera w piśmie z dnia 28 kwietnia 2003r informuje, że od listopada 2002 roku nie otrzymuje faktur za dzierżawę nieruchomości. Dzierżawca domaga się wystawienia i przesyłania faktur, ponieważ tylko w ten sposób można dokonywać zapłaty za dzierżawę terenu. W odpowiedzi na powyższe wystąpienie Agencji, Prezydent Miasta Pan Roman Smogorzewski informuje dzierżawcę, że faktury nie będą wystawiane ponieważ umowa dzierżawy została wypowiedziana 14 października 2002 roku i nie obowiązuje stron, pomimo

wezwani do przekazania nieruchomości stanowiącej własność Gminy do dnia dzisiejszego (9 maja 2003r) nie została ona wydana Gminie w posiadanie.
Pan Paweł Kozera w piśmie z 30 września 2003r informuje Urząd Miejski w Legionowie, że po uprawomocnieniu się wyroku Sądu przywracającego umowę dzierżawy wznawia prace remontowo - adaptacyjne.

W dniu 29 października 2003 roku Urząd Miasta wystawił dzierżawcy fakturę za dzierżawę terenu za okres od 14.10.2002r do 31.10.2003 roku na kwotę 8.586,10 zł. Na dzień 06.08.2004r na koncie dzierżawcy widnieje zaległość 6.842,50 zł plus należne odsetki w kwocie 907,24 zł. Z uwagi na istniejące zaległości Pan Kozera wzywany był do zapłaty wezwaniami z dnia 11 lutego 2004 roku, 10 marca 2004r oraz 26 marca 2004 roku.

Dnia 20.04.2004r Wydział Finansowo-Księgowy przekazał sprawę Pana Pawła Kozery do Zespołu Radców Prawnych w celu skierowania na drogę postępowania sądowego.
W okresie trwania umowy dzierżawca regulował czynsz, jednak w znacznej liczbie miesięcy (50 mcy) płatności dokonywane były po terminie, w takich przypadkach naliczane były odsetki za zwłokę. Opóźnienia trwały od 3 dni do 3- 4 tygodni. W jednym przypadku opóźnienie w uregulowaniu czynszu trwało 11 tygodni. W przypadku długotrwałych opóźnień pracownicy Wydziału Finansowo - Księgowego telefonicznie przekazywali informację o istniejącej zaległości bądź wystawiali wezwania do zapłaty. Po takich informacjach zaległości były regulowane.

W wyniku przeprowadzonego postępowania Komisja ustaliła:

1. Przetarg na dzierżawę nieruchomości po byłej stacji trafo przy ulicy Piłsudskiego w Legionowie został rozstrzygnięty z naruszeniem warunków przetargu określonych w ogłoszeniu. Wybrano ofertę najmniej korzystną finansowo, co spowodowało stratę dochodów własnych Gminy.
2. Umowa dzierżawy narusza interes Gminy z uwagi na fakt, iż nie odnosi się do treści oferty, w której dzierżawca zobowiązał się do przeprowadzenia remontu w terminie do połowy 1999 roku. Z uzasadnienia wyboru oferty wynikało, że remont i modernizacja stacji były jedynym argumentem brany pod uwagę przez Komisję Przetargową.
3. W latach 1999-2002 Zarząd Miasta Legionowo nie wykazał zainteresowania sposobem gospodarowania i użytkowania wydzierżawionego obiektu. Zdecydowane działania podjęto dopiero we wrześniu 2002r, wszczęto procedurę rozwiązania umowy. Ze względu jednak na błędy merytoryczne popełnione przez Zarząd Miasta nie doszło do skutecznego rozwiązania niekorzystnej umowy dzierżawy.

Komisja wnioskuje do Prezydenta Miasta Legionowo o podjęcie inicjatywy mającej na celu sprecyzowanie warunków dzierżawy w zakresie obowiązków utrzymania nieruchomości przez dzierżawcę oraz wprowadzenie do umowy zapisów dotyczących stosowania sankcji w przypadku niewywiązywania się przez dzierżawcę z warunków umowy.

Podpisy Komisji :

1. Wiesław Karnasiewicz
2. Konrad Doroszkiewicz
3. Mirosław Miłoszewski
4. Piotr Zadrozny

