

Komisja Rewizyjna - olo wniosek, 06.03.2012r.
12.03.2012
BURMISTRZ BARLINKA
ul. Niepodległości 20
74-320 Barlinek

J. Lew
Sz. P.

Dariusz Zieliński

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Barlinku

RG.VI.72243-59/10

Barlinek, dnia 29.02.2012r.

Dotyczy: uwag do protokołu kontroli Komisji Rewizyjnej, w zakresie dzierżawy nieruchomości zabudowanej przy ul. Gorzowskiej 78.

Po zapoznaniu się z protokołem kontroli dotyczącym kontroli sprawdzającej w zakresie dzierżawy nieruchomości zabudowanej przy ul. Gorzowskiej 78 wnoszę następujące uwagi i zastrzeżenia do protokołu Komisji Rewizyjnej z dn. 27.02.2012r.:

Odnosnie części IV. protokołu, dotyczącej przebiegu kontroli informuję:

- W protokole Komisji brak jest stwierdzenia stanu faktycznego, że podstawą wzajemnych zobowiązań stron dotyczących dzierżawy nieruchomości zabudowanej przy ul. Gorzowskiej 78 pomiędzy Gminą Barlinek i podmiotem wydzierżawiającym jest umowa dzierżawy znak: RGM.IV.72243-59/10 z dnia 5 października 2010r. (Załącznik nr 1). Umowa ta określa prawa i obowiązki stron, sposób rozliczeń i odpowiedzialność za powierzony majątek. Podstawą zawarcia umowy była ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, Kodeks cywilny oraz przetarg nieograniczony, ogłoszony dnia 20 sierpnia 2010r., rozstrzygnięty 20 września 2010r.
- Komisja nie odniosła się do faktu, iż zaistniała szkoda na mieniu komunalnym powstała nie z winy Gminy ani dzierżawcy, lecz osób trzecich.
- Potwierdzam, iż dn. 3 lutego 2011r. postanowiłem umorzyć czynsz z tytułu dzierżawy obiektu, który uległ spaleni (Załącznik nr 2). Delegację do powyższego działania daje mi uchwała Rady Miejskiej Nr LVIII/1024/2010 z dnia 28 kwietnia 2005r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Barlinek i jej jednostkom podległym oraz warunki dopuszczalności pomocy publicznej, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną. Dzierżawca nie osiąga dochodu (nie ze swojej winy), brak jest więc podstaw do jego obciążania. Ponadto złożył wniosek o rozwiązanie umowy,

a jedynym powodem mojej odmowy jej rozwiązania jest potrzeba spełnienia warunku wynikającego z par. 7 obowiązującej umowy dzierżawy, który określa, że po wygaśnięciu umowy, dzierżawca zobowiązuje się zwrócić wydzierżawiającej nieruchomość uporządkowaną, w stanie niepogorszonym.

- Odnosnie zapisanego w par. 3 pkt 4 umowy dzierżawy obowiązku cesji umowy ubezpieczenia dzierżawionej nieruchomości na Gminę informuje, iż umowa dzierżawy zawarta została dnia 5 października 2010r., zaś pożar obiektu nastąpił 11 listopada 2010r. Do tego czasu dzierżawca nie scedował na Gminę zawartego ubezpieczenia dzierżawionej nieruchomości. Obowiązek cesji miał sens w przypadku gdyby nie doszło do tego tragicznego zdarzenia. Odrębną sprawą jest ocena, czy przejęcie odszkodowania przez Gminę byłoby dla niej korzystne. Moim zdaniem nie, gdyż Gmina za kwotę odszkodowania nie odbudowałaby obiektu do stanu przed pożarem (Załącznik nr 3 i 4). W tym przypadku błędem było moim zdaniem nie wniesienie do tego punktu uwag radcy prawnego. W związku z powyższym niemożliwe było wyegzekwowanie powyższej polisy. Najistotniejszym było to, że obiekt został ubezpieczony, czego dowodem było niestety tragiczne zajście (Załącznik nr 5).
- Najważniejszym zabezpieczeniem interesu gminy (majątku) jest zapis par. 7 obowiązującej umowy dzierżawy, który określa, że po wygaśnięciu umowy, dzierżawca zobowiązuje się zwrócić wydzierżawiającej nieruchomość uporządkowaną, w stanie niepogorszonym, zaś ubezpieczenie, jego wielkość, zabezpiecza interes dzierżawcy.
- Odnosnie porozumienia (Załącznik nr 6) to dokument ten nie ma żadnego prawnego związku z obowiązującą umową dzierżawy z dn. z dnia 5 października 2010r. Oczywistym jest również, że po spaleniu się obiektu każda różnica zdań i rozbieżności mogła być rozstrzygana sądownie. Jednak są to czasochłonne, długoletnie procesy, a w tym okresie nie moglibyśmy odbudować obiektu lub odbudowywać ze środków własnych. Jedynym, najskuteczniejszym rozwiązaniem było polubowne domówienie się z dzierżawcą co do przedmiotu dzierżawy. Przed podpisaniem porozumienia odbyło się więc kilka spotkań z dzierżawcą, podczas których rozpatrywane były różne warianty postępowania (Załącznik od nr 7 do nr 14), m. in:
 - 1) wariant odbudowy spalonego obiektu przez Gminę, a więc rozwiązanie umowy dzierżawy obiektu i jego przejęcie, a tym samym przejęcie odpowiedzialności za odbudowę zniszczonego obiektu na Gminę, wiązało się to z zaangażowaniem, wydatkowaniem środków z budżetu, gdyż wysokość odszkodowania była niższa niż wartość odbudowy, Gmina nie miała żadnych gwarancji, że pozostała kwota (różnica)

zwrócona zostałaby przez dzierżawcę, był to moim zdaniem wariant niekorzystny dla Gminy;

- 2) wariant odbudowy spalonego obiektu przez dzierżawcę, realizujący zapisy obowiązującej umowy dzierżawy, nie powoduje zaangażowania środków Gminy, nie przenosi ryzyka na Gminę, nie powoduje rozwiązania umowy dzierżawy, wariant dużo korzystniejszy dla Gminy. Wariant ten wynika wprost z zawartej umowy dzierżawy.

Wybrany został drugi wariant i podpisane zostało stosowne porozumienie w dniu 18 stycznia 2011r. Porozumienie to jest więc jedynie aktem woli wspólnego działania właściciela i dzierżawcy w celu usunięcia szkody powstałej nie z winy stron. Porozumienie nie zwalnia z wywiązania się dzierżawcy z obowiązku oddania przedmiotu dzierżawy w stanie nienaruszonym. Nie jest to także żadna umowa, gdyż nie zawiera roszczeń. Jednym z celów jego zawarcia było więc zachowanie spójności procesu odbudowy po spaleniu i adaptacji obiektu na cele Gminy (biblioteka), w taki sposób by było to najtańsze dla obu stron.

- Brak zapisów w umowie i porozumieniu dotyczących kar umownych lub innych sankcji (na zapisy takie w porozumieniu nie zgodził się dzierżawca) nie świadczy, że obowiązki z przytoczonych ustaw nie obowiązują stron.
- Potwierdzam, że nie tylko aneks do ww. porozumienia, ale i inne dokumenty Gminy strona uchylała się od podpisywania, lub nie odniosła się do nich argumentując, że nie jest to w jej interesie. Jedynym sposobem wyegzekwowania byłoby każdorazowe kierowanie powództwa do sądu, co uważam za bezzasadne.
- Odnosnie powołania Pana Witolda Krasowskiego na inspektora nadzoru inwestorskiego, informuję, iż powyższe wynika z porozumienia zawartego z dzierżawcą. Przez inspektora nadzoru inwestorskiego kontrolowany jest na zlecenie Gminy proces budowlany w postaci odbudowy obiektu, a nie dzierżawca.

W odniesieniu do części VI. protokołu, dotyczącej wyników czynności kontrolnych informuję:

- Odnosnie pkt 2 jak już wyżej wspomniałem, cesja umowy ubezpieczenia dzierżawionej nieruchomości na Gminę po pożarze byłoby niekorzystne, gdyż byłoby równoznaczne z przejęciem odpowiedzialności za odbudowę obiektu. Jeszcze raz należy podkreślić, że najistotniejszym był fakt ubezpieczenia obiektu.

- Odnosnie pkt 3 ubezpieczenie zabezpiecza interes dzierżawcy i to on miał obowiązek zawarcia takiego dokumentu, na kwotę zabezpieczającą jego interes. Przypomnę, że dla wydzierżawiającej najważniejszym zabezpieczeniem interesu gminy (majątku) jest zapis par. 7 obowiązującej umowy dzierżawy, który określa, że po wygaśnięciu umowy, dzierżawca zobowiązuje się zwrócić wydzierżawiającej nieruchomość uporządkowaną, w stanie niepogorszonym. Polisa była więc wystawiona na dzierżawcę i ta polisa gwarantuje mu niższe koszty obudowy. Wydzierżawiająca w tym przypadku, jak i w każdym innym przypadku nie posiada żadnych praw do odszkodowania.
- Odnosnie pkt 8 jak już wcześniej podałem umowę znak: RI.IX.2221.1.09.N z dnia 1 sierpnia 2011r. powołałem Pana Witolda Krasowskiego na inspektora nadzoru inwestorskiego w celu kontroli i zakresu prawidłowości wykonywanych robót budowlanych (Załącznik nr 15), co wynikało także z porozumienia zawartego z dzierżawcą.
- Odnosnie pkt 9 dotyczącego zabezpieczenia spalonego obiektu przed negatywnym wpływem warunków atmosferycznych pragnę zwrócić uwagę, że jest to odpowiedzialność dzierżawcy i niewłaściwe zabezpieczenie obiektu będzie skutkowało wyższymi kosztami jego odbudowy.
- Odnosnie pkt 10 uważam, że stwierdzenia, iż nie zabezpieczyłem dostatecznie interesów Gminy w zakresie zabezpieczenia obiektu przed negatywnym wpływem warunków atmosferycznych oraz terminowego przebiegu odbudowy są nieprawdziwe, gdyż jak już wyżej wskazałem prawną odpowiedzialność za proces odbudowy leży po stronie dzierżawcy. Proces odbudowy nie jest zakończony, a umowa dzierżawy nie została rozwiązana i ciągle obowiązuje. Ocena właściwego zabezpieczenia interesu gminy wynikająca z zapisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz, winna być dokonana po zakończeniu procesu odbudowy i przejęciu obiektu od dzierżawcy. Jeszcze raz pragnę podkreślić, że w związku z zaistnieniem szkody na mieniu komunalnym, nie ma winy w tej kwestii ani po stronie Gminy ani dzierżawcy. Ponadto prawidłowość odbudowy monitorowana jest również przez organy budowlane, w związku z wydaną decyzją pozwoleniem na budowę.

Po zapoznaniu się z protokołem pokontrolnym Komisji Rewizyjnej, stwierdzam, że zawiera on szereg nieścisłości jak również nieuzasadnionych stwierdzeń, czasami wręcz

domniemań. Moim zdaniem Komisja Rewizyjna badając sprawę dzierżawy nieruchomości zabudowanej przy ul. Gorzowskiej 78 nie odniosła się do kwestii priorytetowych takich jak zabezpieczenie interesu Gminy i jej mieszkańców oraz dbałości Burmistrza Barlinka o majątek stanowiący własność Gminy Barlinek, który uległ zniszczeniu bez winy zarówno wydzierżawiającej, jak i dzierżawcy. Nie jest dla mnie zrozumiałe, dlaczego w tej sprawie Komisja nie uwzględniła wszystkich dokumentów i materiałów dotyczących przedmiotu kontroli.

Wobec powyższego wnoszę o przyjęcie ww. uwag.

W załączeniu:

- Komplet załączników od nr 1 do nr 15

BURMISTRZ

mgr inż. Zygmunt Siarkiewicz

