



BURMISTRZ MIASTKA

77-200 Miastko, ul. Grunwaldzka 1

Tel. 59 857 07 00 Fax. 59 857 23 68

www.miastko.pl e-mail: burmistrz@miastko.pl

WRG.0003.17.1.2019.KK

Miastko, dnia 18.02.2019 r.

*SPRawa
do urzędności
18.02.19*

Pan Tomasz Borowski
Przewodniczący Rady Miejskiej w Miastku

W odpowiedzi na pismo BR.0003.7.3.2019.JW z dnia 04.02.2019r. w sprawie zapytania z dnia 5.02.2018 r. złożonego przez radnego – Pana Tomasza Borowskiego odnośnie nieruchomości zabudowanej, położonej w Bobięcinie, gm. Miastko, oznaczonej jako działka numer 1/1 w załączeniu przekazuję odpowiedź na zawarte w piśmie pytania, udzieloną przez trwałego zarządcę przedmiotowej nieruchomości tj. Ośrodek Sportu i Rekreacji w Miastku.

Z up. BURMISTRZA
K. Kozłowski
Inż. Kazimierz Kozłowski
NACZELNIK WYDZIAŁU
ROZWOJU GOSPODARCZEGO

**RADA MIEJSKA
W MIASTKU**
M. W. J.
wpłynęło: 18.02.2019

W załączeniu:

- pismo OSiR w Miastku
Nr DO 070.2019

Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) a/a.

Ośrodek Sportu i Rekreacji
77-200 Miastko, ul. A. Mickiewicza 3a
tel. 0598573119, tel./fax 0598575546
NIP 342-13-43-513

Miastko dnia 12.02.2019r

UO.020.2.2019

S.G.
13-02-2019
Kmito

URZĄD MIEJSKI w MIASTKU

Wpl. 2019 -02- 12
dnia
Nr. pisma 1332 zał. Bcha
Podpis

Burmistrz Miastka

W odpowiedzi na pismo z dnia 04.02.2019 r. w sprawie zapytania p. Tomasza Borowskiego, informujemy, że na podstawie umowy z dnia 24.06.2011 r. pomiędzy Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Miastku reprezentowanym przez Lecha Warsińskiego, a Denikomp reprezentowanym przez Michała Kohrs, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości netto 300 zł miesięcznie oraz do poniesienia nakładów inwestycyjnych w kwocie 325.00.00 zł w okresie trwania umowy zawartej do 24.06.2021 roku. W umowie nie ma zapisu, z którego wynika, że Dzierżawca może rozliczyć czynsz dzierżawy w nakładach jakie poniesie na inwestycje. Umowa nie określa dokładnych terminów w jakich powinny być realizowane prace inwestycyjne i w jakiej wysokości. Dzierżawca wpłacił na poczet czynszu od 07/2011 r. do 02/2016 r. Kwotę 20.664.00 zł. Sprawa jest oddana do Sądu. Sąd wystosował "Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym." Obecnie czekamy na klauzulę wykonalności. W dniu 31.01.2019 r. zwróciliśmy się do Dzierżawcy o udzielenie informacji o zainwestowanych środkach finansowych i poczynionych pracach inwestycyjnych. Na dzień 12.02.2019 r. nie otrzymaliśmy żadnej informacji. Dokumenty w załączeniu.

Z poważaniem

DYREKTOR
Ośrodka Sportu i Rekreacji w Miastku

mgr Piotr Sztapiński

Miastko, dnia 12.02.2019 r.

DO 070.2019

URZĄD MIEJSKI w MIASTKU
Wpł.
dnia 2019 -02- 13
Nr. pisma 1387
Podpis zał. Boh

S.G.
14.02.2019
Kmiś

Pan Kazimierz Koziel
Naczelnik Wydziału Rozwoju
Gospodarczego
Urzędu Miejskiego
w Miastku

Dotyczy: WRG.6810.5.2019.SG

W odpowiedzi na pismo z dnia 04.02.2019 r. w sprawie zapytania radnego – Pana Tomasza Borowskiego, informuję, że na podstawie umowy z dnia 24.06.2011 r. pomiędzy Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Miastku reprezentowanym przez Pana Lecha Warsińskiego, a Denikomp Michał Kohrs reprezentowanym przez Michała Kohrs, Dzierżawca nieruchomości zabudowanej, położonej w Bobięcinie, gm. Miastko oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 1/1, przekazanej decyzją nr WGN.72244/1/2008 r. z dnia 15.10.2008 r. w trwały zarząd dla Ośrodka Sportu i Rekreacji w Miastku, zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości netto 300 zł miesięcznie (§5) oraz do poniesienia nakładów inwestycyjnych w kwocie 325.000,00 zł (§10) w okresie trwania umowy zawartej do 24.06.2021 roku. W mojej opinii umowa budzi pewne wątpliwości. Nie ma w niej np. zapisu z którego wynika, że Dzierżawca może rozliczyć czynsz dzierżawny w nakładach jakie poniesie na inwestycje. Umowa nie zawiera jako załącznika protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania nieruchomości będącej przedmiotem umowy, nie określa również w sposób dokładny opisu, charakterystyki, terminarza oraz harmonogramu planowanych prac określonych w umowie jako nakłady inwestycyjne. Z informacji jakie uzyskałem wynika, iż w latach 2017 – 2018 poprzedni dyrektor dwukrotnie odwiedzał Ośrodek w Bobięcinie jednak brakuje protokołów z przeprowadzonych kontroli. Według mojej wiedzy, Ośrodek Sportu nie dysponuje również żadną dokumentacją potwierdzającą uzgodnienia stron umowy odnośnie nakładów inwestycyjnych o których mowa w §10. Dzierżawca wpłacił na poczet czynszu od 07/2011 r.

na dzień 13.02.2019 wynosi 14.100.18 zł. (w tym odsetki). W sprawie zwrotu należności za czynsz, wobec Dzierżawcy prowadzone jest postępowanie sądowe przez Sąd Rejonowy w Słupsku (Sygn. Akt VI GNc 929/18) – doręczenie nakazu zapłaty. Obecnie czekamy na tzw. "klauzulę wykonalności" , która będzie podstawą do wszczęcia egzekucji komorniczej. W dniu 31.01.2019 r. po dokładnym zapoznaniu się z dostępnymi oraz uzyskanymi materiałami na temat ww. umowy wystosowałem pismo do Dzierżawcy o udzielenie informacji o zainwestowanych środkach finansowych oraz poczynionych pracach inwestycyjnych. Celem bezpośredniego skontaktowania się z Dzierżawcą oraz uzyskania informacji na temat warunków umowy i ich realizacji na ww. nieruchomości, w dniu 10.02.2019 r. poleciłem pracownikom Ośrodka Sportu i Rekreacji wykonanie wizji lokalnej z której została sporządzona notatka służbowa.

Zgodnie z §9 umowy Ośrodek Sportu i Rekreacji jako Wydierżawiający może wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia umowę w razie zalegania przez Dzierżawcę z należnym czynszem przez okres dwóch miesięcy. Z uwagi na ogólny charakter umowy oraz ochronę interesu majątku Gminy w dniu 13.02.2019 wystąpiłem z pismem do Rady Prawnego Urzędu Miejskiego w Miastku o wydanie opinii na temat zawartej umowy, pod kątem jej ewentualnego wypowiedzenia oraz dalszych zaleceń.

Chciałbym poznać opinię prawną na następujące pytania:

1. Jaki wpływ na postanowienia §10 umowy dzierżawy będzie miała decyzja o rozwiązaniu umowy?
2. Czy w przypadku nie wypełnienia przez Dzierżawcę warunków umowy w okresie trwania umowy lub po jego zakończeniu Gmina będzie mogła wystąpić o odszkodowanie w związku z kwotą zawartą w §10 umowy?
3. Czy w przypadku uregulowania wszystkich należności zawartych w §5 oraz §10 umowy dzierżawy, Dzierżawca po okresie obowiązywania umowy będzie miał prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych ?
4. Jaka jest opinia prawna na temat dalszego postępowania ?

Z poważaniem

DYREKTOR
Ośrodka Sportu i Rekreacji w Miastku
mgr Piotr Szłapiński

Załączniki:

1. Wniosek o opinię prawną do Jarosław Mielnik – Radca Prawny Urzędu Miejskiego w Miastku z dnia 13.02.2019 r. (kopia)

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Miastko 13.02.2019

DO.024.2019

Wniosek o wydanie opinii prawnej

Pan

Jarosław Mielnik

Radca Prawny Urzędu

Miejskiego w Miastku

Zwracam się z prośbą o wydanie opinii oraz zaleceń w sprawie umowy dzierżawy z dnia 24.06.2011 r. pomiędzy Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Miastku reprezentowanym przez Pana Lecha Warsińskiego, a Denikomp Michał Kohrs reprezentowanym przez Michała Kohrs.

WYJAŚNIENIA

Dzierżawca nieruchomości zabudowanej, położonej w Bobięcinie, gm. Miastko oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 1/1, przekazanej decyzją nr WGN.72244/1/2008 r. z dnia 15.10.2008 r. w trwały zarząd dla Ośrodka Sportu i Rekreacji w Miastku wg CEIDG (dane z 12.02.2019) jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, który na podstawie umowy jest zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości netto 300 zł miesięcznie (§5) oraz do poniesienia nakładów inwestycyjnych w kwocie 325.000,00 zł (§10) w okresie trwania umowy zawartej do 24.06.2021 roku. W mojej opinii umowa budzi pewne wątpliwości. Nie ma w niej np. zapisu z którego wynika, że Dzierżawca może rozliczyć czynsz dzierżawny w nakładach jakie poniesie na inwestycje. Umowa nie zawiera jako załącznika protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania nieruchomości będącej przedmiotem umowy, nie określa również w sposób dokładny opisu, charakterystyki, terminarza oraz harmonogramu planowanych prac określonych w umowie jako nakłady inwestycyjne. Z informacji jakie



uzyskałem wyniki, iż w latach 2017 – 2018 poprzedni dyrektor dwukrotnie odwiedzał Ośrodek w Bobiecinie jednak brakuje protokołów z przeprowadzonych kontroli. Według mojej wiedzy, Ośrodek Sportu nie dysponuje również żadną dokumentacją potwierdzającą uzgodnienia obu stron odnośnie nakładów inwestycyjnych o których mowa w § 10 umowy. Dzierżawca wpłacił na poczet czynszu od 07/2011 r. do 02/2016 r. kwotę 20.664,00 zł. Od 03/2016 r. czynsz nie jest płacony, a kwota zadłużenia na dzień 13.02.2019 wynosi 14.100.18 zł. (w tym odsetki). W sprawie zwrotu należności za czynsz, wobec Dzierżawcy prowadzone jest postępowanie sądowe przez Sąd Rejonowy w Słupsku (Sygn. Akt VI GNc 929/18) – doręczenie nakazu zapłaty. Obecnie czekamy na tzw. "klauzulę wykonalności" , która będzie podstawą do wszczęcia egzekucji komorniczej. W dniu 31.01.2019 r. po dokładnym zapoznaniu się z dostępnymi oraz uzyskanymi materiałami na temat ww. umowy wystosowałem pismo do Dzierżawcy o udzielenie informacji „o zainwestowanych środkach finansowych oraz poczynionych pracach inwestycyjnych. Celem bezpośredniego skontaktowania się z Dzierżawcą oraz uzyskania informacji na temat warunków umowy i ich realizacji na ww. nieruchomości, w dniu 10.02.2019 r. poleciłem pracownikom Ośrodka Sportu i Rekreacji wykonanie wizji lokalnej, z której została sporządzona notatka służbowa.

Zgodnie z §9 umowy Ośrodek Sportu i Rekreacji jako Wydzierżawiający może wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia umowę w razie zalegania przez Dzierżawcę z należnym czynszem przez okres dwóch miesięcy. Z uwagi na ogólny charakter umowy oraz ochronę interesu majątku Gminy chciałbym poznać opinię prawną na temat zawartej umowy, pod kątem jej ewentualnego wypowiedzenia oraz dalszych zaleceń, jak również odpowiedzi na następujące pytania:

1. Jaki wpływ na postanowienia §10 umowy dzierżawy będzie miała decyzja o rozwiązaniu umowy?
2. Czy w przypadku nie wypełnienia przez Dzierżawcę warunków umowy w okresie trwania umowy lub po jego zakończeniu Gmina będzie mogła wystąpić o odszkodowanie w związku z kwotą zawartą w §10 umowy?
3. Czy w przypadku uregulowania wszystkich należności zawartych w §5 oraz §10 umowy dzierżawy, Dzierżawca po okresie obowiązywania umowy będzie miał prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych ?
4. Jaka jest opinia prawna na temat dalszego postępowania ?



Z poważaniem

DYREKTOR
Ośrodka Sportu i Rekreacji w Miastku

mgr Piotr Sztafkiński

Załączniki:

1. Umowa dzierżawy nieruchomości z aneksami – kopia
2. Wyciąg CEIDG – Michał Kohrs – dzierżawca
3. Doręczenie nakazu zapłaty – Sygn. akt VI GNc 929/18
4. Pismo z dnia 31.01.2019 r. do Dzierżawcy o udzielenie informacji o zainwestowanych środkach finansowych i poczynionych pracach inwestycyjnych
5. Notatka służbowa z dnia 10.02.2019 z wizji lokalnej nieruchomości będącej przedmiotem umowy.
6. Dane teleadresowe Ośrodka Sportu i Rekreacji w Miastku