

Jastrzębie –Zdrój, dnia 13 stycznia 2011 roku

M.00570-1/2011

Pan
Janusz Tarasiewicz
Radny Rady Miasta Jastrzębie- Zdrój

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego z dnia 3 stycznia 2011 roku w sprawie ugody zawartej pomiędzy Dzierżawcą a Miastem w sprawie pasaży podziemnych informuję, że:

1. W miesiącu wrześniu 2010 r. odbyło się w Urzędzie Miasta spotkanie, na którym zostały omówione sprawy związane z funkcjonowaniem pasaży handlowych po dacie 31.12.2010 r. Spotkanie zostało zorganizowane w związku z prowadzonymi postępowaniami przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Państwową Straż Pożarną oraz zapisami Ekspertyzy budowlanej w której jednoznacznie wskazano, że obiekt może być użytkowany warunkowo do dnia 31.12.2010 r. Dzierżawca złożył pismo zawierające propozycję rozwiązania umowy z dnia 16.06.2008 r. na zasadzie porozumienia stron podając równocześnie kwotę rekompensaty w wysokości 398.750,00 zł + VAT. Miejski Zarząd Nieruchomości jako administrator nieruchomości zlecił wydanie opinii prawnej Kancelarii Adwokackiej Henryk Stabla – prowadzącej obsługę prawną MZN.
2. W dniu 16.12.2010 r. Prezydent Miasta udzielił upoważnienia Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Nieruchomości do rozwiązywania umowy oraz wynegocjowania wysokości rekompensaty za rozwiązanie umowy przed terminem do którego obowiązywała. W dniu 22.12.2010 r. w siedzibie Miejskiego Zarządu Nieruchomości odbyły się negocjacje z których został sporządzony protokół przekazany do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta. Strony ustaliły, że kwota rekompensaty wyniesie 200.000,00 zł + VAT zaś przyjęcie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dn. 03.01.2011 r. Warunki wynikające z negocjacji zostały zaakceptowane i w dniu 28.12.2010 r. zawarto porozumienie zawierające dodatkowo zapisy: „z dniem 1.01.2011 Dzierżawca wstrzymuje działalność handlową w przedmiocie dzierżawy, zaś przedmiot dzierżawy oddaje do dyspozycji Wydierżawiającego w stanie wolnym od wszelkich obciążeń co potwierdzone zostanie i opisane szczegółowo w protokole zdawczo – odbiorczym. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z dysponowaniem przedmiotem dzierżawy za okres od 31.12.2010 zgodnie z warunkami umowy dzierżawy, a w zakresie ustalonym szczegółowo w protokole zdawczo – odbiorczym.

Wydierżawiający w oparciu o wynik negocjacji (protokół stanowi załącznik porozumienia) zobowiązuje się zwrócić Dzierżawcy kwotę 246.000,00 zł brutto słownie: dwieścieczterdzieściszęścizłoty) po podpisaniu przez strony niniejszego Porozumienia protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa wyżej, a w terminie do 31.03.2011 r. na podstawie faktury VAT wystawionej i dostarczonej Wydierżawiającemu nie później niż do 20.03.2011 r.

Dzierżawca w związku z zawarciem niniejszego porozumienia zrzeka się wobec Wydierżawiającego wszelkich dalszych roszczeń bez względu na ich tytuł prawny i faktyczny oraz czas powstania a związanych z zawarciem, wykonywaniem i rozwiązaniem umowy dzierżawy opisanej w § 1 ustęp 1 niniejszego Porozumienia (z dnia 16.06.2008 nr M 08130-212/D/08) zaś Wydierżawiający zrzeka się również roszczeń wobec Dzierżawcy poza roszczeniami wynikającymi z ustaleń protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu dzierżawy i wskazanymi w § 3 niniejszego porozumienia." Porozumienie nie zamyka możliwości realizacji wniosku Komisji Rewizyjnej.

3. W miesiącu październiku Rada Miasta podjęła decyzję przyznającą środki finansowe na wykonanie robót wyszczególnionych w decyzjach organów nadzoru budowlanego i Państwowej Straży Pożarnej. W miesiącu listopadzie Miejski Zarząd Nieruchomości ogłosił przetarg na wykonanie robót, wyłonił wykonawcę oraz zawarł umowę na podstawie, której przekazanie placu budowy zostało wyznaczone na dzień 03.01.2011r. Należało zastanowić się czy wypłacić obecnemu Dzierżawcy odszkodowanie za utracone dochody od miesiąca I do III tj. według szacunków ok. 300.000,00 zł brutto i po wykonanym remoncie dalej kontynuować umowę czy ustalić na tym poziomie wysokość odszkodowania całkowitego, przyjąć obiekt i prowadzić bezpośrednio wydierżawienie boksów przez MZN. Ważnym elementem był również aspekt społeczny, tj. skrócenie do minimum okresu zawieszenia przez handlowców ich działalności.
4. Wykonana została analiza finansowa prognozowanych potencjalnych dochodów oraz wydatków. Posłużyła ona do ustalenia stawki czynszu w granicach 60 zł netto. Miejski Zarząd Nieruchomości jako administrator nieruchomości przekazał wszystkim dotychczasowym handlującym ankietę, która posłuży do ustalenia warunków umów, które zostaną zawarte od kwietnia br.
5. W dniu 03.01.2011 r. Firma TERBOG przekazała nieruchomość administratorowi, a następnie Miejski Zarząd Nieruchomości przekazał obiekt wykonawcy robót.
6. W związku z wnioskiem Komisji Rewizyjnej w przedmiocie zobowiązania Prezydenta Miasta do wystąpienia na drogę postępowania sądowego przeciwko dzierżawcy Bogdanowi Chorażyczewskiemu z żądaniem zapłaty kwoty 1 852 000,00 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez Miasto na wykonanie wentylacji i oddymiania w przejściach podziemnych na skutek budowy boksów handlowych bez wymaganego prawem pozwolenia budowlanego, podnieść należy co następuje. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na to, iż wystąpienie na drogę postępowania sądowego o zapłatę wiąże się z koniecznością uiszczenia wpisu sądowego wynoszącego 5 % wartości przedmiotowej opłaty za jedną instancję. Ewentualna apelacja ze strony Miasta od wyroku Sądu pierwszej instancji wiązać musiałaby się z koniecznością uiszczenia kolejnych 5 % wartości przedmiotu zaskarżenia. Oznacza to jak widać znaczny wydatek ze strony Miasta na zabezpieczenie samych opłat sądowych związanych z wystąpieniem z pozwem na drogę postępowania sądowego, nie licząc dalszych opłat związanych z niniejszym postępowaniem (np. koszty biegłych, koszty procesu).

Odnosząc się natomiast merytorycznie do wniosku Komisji Rewizyjnej, stwierdzić należy, iż występowanie na drogę postępowania sądowego z żądaniem zapłaty kwoty 1 852 000,00 zł tytułem kosztów poniesionych przez Miasto na wykonanie wentylacji i oddymiania w przejściach podziemnych na skutek budowy boksów handlowych bez wymaganego prawem pozwolenia budowlanego, może budzić uzasadnione wątpliwości co do korzystnego dla Miasta rozstrzygnięcia sądowego.

W przedmiotowej sprawie, Miasto Jastrzębie – Zdrój łączyła z Panem Bogdanem Chorążyczewskim umowa dzierżawy zawarta jeszcze w 1994 roku. Do obowiązków dzierżawcy związanych z wykonaniem inwestycji na przedmiocie dzierżawy należało zgodnie z § 4 ust. 4 umowy :

- a) wykonać instalację elektryczną na potrzeby uruchomienia w przejściu podziemnym działalności gospodarczej,
- b) uruchomić WC, z potwierdzeniem jego odbioru przez Sanepid,
- c) wykonać dojazd od strony ul. A. Bożka w stronę „Centrum”, umożliwiających dostawę towarów do punktów handlowych w tym przejściu, z równoczesnym przygotowaniem placu dostawczego o powierzchni 400 m².
- d) utrzymać na własny koszt szalek miejski zlokalizowany w przejściu podziemnym, utrzymać czystość i porządek na placu dostawczym, w przejściu podziemnym jak i na schodach.

Wykonanie przedmiotowych nakładów miało zgodnie z umową zostać rozliczone w czynszu, w ten sposób, że za okres niezbędny do ich wykonania , tj. 31 grudnia 1996 roku pobór czynszu dzierżawnego miał zostać zawieszony.

Wśród obowiązków jakie umowa nakładała na dzierżawcę nie było obowiązku wykonania wentylacji i oddymiania w przejściach podziemnych. Tymczasem jak wynika z treści art. 662 §2 kc w zw. z art. 694 kc dzierżawcę obciążają jedynie drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy.

Gdyby nawet jednak przyjąć, że dzierżawca wykonałby wentylację i oddymianie w przejściach podziemnych , to i tak na mocy art. 676 kc w zw. z art. 694 kc miałby możliwość rozliczenia nakładów z tego tytułu. Stosownie bowiem do wskazanych przepisów, jeżeli najemca (dzierżawca) ulepszył rzecz najętą (dzierżawioną), wynajmujący (wyzierżawiający), w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu , albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Biorąc pod uwagę zapisy umowy, jak i kodeksu cywilnego, jak i również zasady gospodarnego wykorzystania środków publicznych Prezydent Miasta zleci opinię zewnętrznej kancelarii prawnej, która potwierdzi zasadność bądź niezasadność dochodzenia roszczenia przeciwko Panu Chorążyczewskiemu.

7. Koszt wykonania 2 operatów szacunkowych w celu określenia wartości poniesionych przez dzierżawcę nakładów na nieruchomościach stanowiących własność Miasta, obejmujących przejścia podziemne:

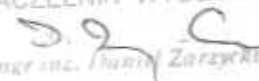
- przejście podziemne „A” pod skrzyżowaniem Al. Józefa Piłsudskiego i ulicy Arki Bożka – Rondo „Centralne”,

- przejście podziemne „B” pod skrzyżowaniem Al. Józefa Piłsudskiego z ulicą Warszawską i Mazowiecką

oraz oszacowanie miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego za 1m² powierzchni handlowej i placów dostawczych dzierżawionej nieruchomości wynosił 12 000,00 zł. Zamówienie na wykonanie powyższych zadań zostało udzielone w trybie przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Koszty wykonania opisanych wyżej operatów szacunkowych poniosło Miasto Jastrzębie – Zdrój. Z tytułu wykonanych operatów szacunkowych nie wystąpiły żadne dodatkowe koszty.

Otrzymują:
4x Wydział Informacji

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. Dariusz Zarzycki

II ZASTĘPCA PREZIDENTA MIASTA


Krzysztof Borodziej