

**Protokół pokontrolny z kontroli przeprowadzonej
przez zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej w dniach 01.07.2020 – 15.07.2020r.
w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Milanówku.**

Osoby kontrolujące: Krzysztof Wiśniewski
Krzysztof Ołpiński
Leszek Kołodziejski

Data 2020-09-11

L. Dz.

Kontrola została zatwierdzona przez Radę Miasta Milanówka i uwzględniona w planie pracy Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Milanówka na rok 2020 oraz została dokonana na podstawie upoważnienia nr RM.077.3.2020, z dnia 27.05.2020r. Zgodnie z planem kontroli przyjętym Uchwałą Nr 230/XXVI/20 Rady Miasta Milanówka.

Zakres kontroli obejmował kontrolę dokumentacji związanej z zawieraniem umów na wynajem i dzierżawę lokali dla kupców na targowisku miejskim w Milanówku.

Wyjaśnień udzielała pani Joanna Oknińska Dyrektor ZGKiM oraz Dzierżawcy terenu na Targowisku Miejskim.

W dokumentach przedstawionych Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej przez pracowników ZGKiM znalazła się umowa dzierżawy bez podania numeru, zawarta w dniu 31.12.2013r. w Milanówku przy ul. Spacerowej 4 pomiędzy Gminą Milanówek – Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej z siedzibą w Milanówku przy ulicy Spacerowej 4, reprezentowanym przez panią Ewę Tatarek – Dyrektora Zakładu zwaną dalej Wydzierżawiającym z jednej strony, a Panią Danutą Pakułą i panem Karolem Pawlakiem zwanymi dalej „Dzierżawcą”.

Przedmiotem umowy jest część nieruchomości o pow. 9m² pod pawilonem handlowym numer H na okres pięciu lat tj. od dnia 01.01.2014r do dnia 31.12.2018r.

Paragraf 1 tej umowy określa czas jej trwania jak wspomniano wyżej na okres pięciu lat tj. od dnia 01.01.2014r do dnia 31.12.2018r.

Paragraf 2 umowy określa wielkość czynszu i termin jego płatności a także sposób waloryzacji o kwotę wskaźnika wzrostu cen towarów i usług raz w roku. Ponadto paragraf ten mówi, że w przypadku uchybienia terminu, będą naliczane ustawowe odsetki za zwłokę.

Paragraf 3 umowy mówi o warunkach i konieczności utrzymania porządku wokół pawilonu.

Paragraf 4 umowy mówi o prawie Wydzierżawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Paragraf 5 umowy mówi o terminie i prawie każdej ze stron do rozwiązania umowy z powodu ważnych przyczyn.

Paragraf 6 umowy mówi o zwrocie przedmiotu dzierżawy, ewentualnego usunięcia pawilonu oraz prawa pierwokupu.

Paragraf 7 umowy mówi, że w sprawach nieuregulowanych umową strony będą stosować przepisy Kodeksu Cywilnego.

W żadnym z wymienionych paragrafów umowy nie ma mowy o karach za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy oraz nie określono terminu w jakim Dzierżawcy powinni się zwrócić do Wydzierżawiającego o przedłużenie umowy.

Z dnia 29.12.2018r. Pochodzi podanie Dzierżawcy kierowane do ZGKiM dotyczące przedłużenia umowy dzierżawy części gruntu na targowisku miejskim o powierzchni 9m² pod pawilonem handlowym H na okres 5 lat.

W dokumentach przedstawionych Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej przez Dzierżawców części gruntu o powierzchni 9m² znajduje się Umowa Dzierżawy NR P/13-D/ATM/92/18 zawarta w dniu 31.12.2018 r. w Milanówku w siedzibie Urzędu Miasta przy ul. Kościuszki 45 pomiędzy Gminą Milanówek – Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej z siedzibą w Milanówku przy ulicy Spacerowej 4, reprezentowanym przez Joannę Oknińską – p.o. Dyrektora Zakładu zwaną dalej Wydzierżawiającym z jednej strony, a Panią Danutą Pakułą i panem Karolem Pawlakiem zwanymi dalej „Dzierżawcą” z drugiej strony.

Zakład Gospodarki Komunalnej
i Mieszaniowej w Milanówku

Data:

M. 08. 2020

L. Dz.

.....

Przedmiotem umowy jest część nieruchomości o pow. 9m² z nieruchomości opisanej w ust 1 umowy, pod pawilonem handlowym nr H, oznaczonej jako dz. ew. nr 132 i 133 obr. 06-03.

Paragraf 4 punkt 1 wspomnianej wyżej umowy mówi że:

Umowa obowiązuje od dnia 01.01.2019r do dnia 31.12.2021r.

Dzierżawcy gruntu pod pawilonem H dostarczyli także Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej Uchwałę Rady Miasta Milanówka o numerze 328/XXIX/09 z dnia 29.09.2009r. w sprawie wydzierżawienia gruntu będącego własnością Gminy Milanówek, w której czytamy iż Rada Miasta wyraża zgodę na wydzierżawienie gruntu będącego własnością Gminy Milanówek, stanowiącego działki o numerze ewidencyjnym 132 oraz 133 w obrębie 06-03, położone w Milanówku przy ulicy Piłsudskiego 14 na **OKRES DO 10 LAT**. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Pod uchwałą widnieje podpis Przewodniczącego Rady Miasta Jerzego Olczaka.

Także w dokumentach przedstawionych Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej przez Dzierżawców znalazła się informacja z dnia 14.11.2019r. bez nagłówka, sygnatury i podpisu, wystosowana jak można się domyślać przez ZGKiM w Milanówku. Wynika z niej, że umowa dzierżawy gruntu na Targowisku Miejskim w Milanówku zawarta z Dzierżawcami, dotknięta jest sankcją nieważności z powodu:

naruszenia artykułu 18 ust.2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 20.12.2006r. o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka w przedmiocie wydzierżawienia nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka, w sytuacji gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zostały zawarte kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Naruszenia art. 37 ust. 4 u.g.n., czyli braku postępowania przetargowego na zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Z informacji wynika także iż dotychczas pobierane wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na Targowisku, było pobierane jako świadczenie za bezumowne korzystanie posiadacza w dobrej wierze i nie podlega zwrotowi. Ponadto z informacji wynika, że do dnia 31.12.2019r. Rada Miasta Milanówka podejmie stosowne uchwały, aby dalsze korzystanie przez Dzierżawców z nieruchomości na targowisku było legalnie możliwe.

W związku ze wspomnianą wyżej informacją, Dzierżawcy wystosowali w dniu 21.11.2019r. podanie, kierowane do ZGKiM, dotyczące zawarcia umowy dzierżawy gruntu pod pawilonem H o powierzchni 9m² od dnia 02.01.2020r. na okres 5 lat w trybie bezprzetargowym.

Z analizy wymienionych wyżej dokumentów wynika, że to po stronie Wydierżawiającego spoczywał ciężar stworzenia warunków i okoliczności dla prawidłowego funkcjonowania podpisanych wcześniej umów przez ZGKiM. Z treści uchwały Rady Miasta Milanówka o numerze 328/XXIX/09 z dnia 29.09.2009r. wynika, że Rada Miasta powinna podjąć stosowną uchwałę dotyczącą wyrażenia zgody na wydierżawienie gruntu będącego własnością Gminy Milanówek, po dniu 29.09.2019r., gdyż do tego dnia obowiązywała zgoda Rady Miasta na wydierżawienie gruntu będącego własnością Gminy Milanówek, stanowiącego działki o numerze ewidencyjnym 132 oraz 133 w obrębie 06-03. To ZGKiM powinien pilnować tego terminu i skierować do Rady Miasta projekt stosownej uchwały, tak aby Rada Miasta mogła ją podjąć najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania poprzedniej. Nadmienić tutaj trzeba, że okres trwania Umowy Dzierżawy NR P/13-D/ATM/92/18 od dnia 31.12.2018 r. nie był zbieżny z okresem obowiązywania uchwały Rady Miasta Milanówka o numerze 328/XXIX/09 z dnia 29.09.2009r. Z analizy sekwencji zdarzeń i dat wynika, że winę za bezumowne korzystanie z dzierżawy gruntu o powierzchni 9m² pod pawilonem H dzierżawionym przez Panią Danutą Pakułę i pana Karola Pawlaka, ponosi wyłącznie ZGKiM, który nie dopilnował wspomnianego wyżej okresu obowiązywania stosownych uchwał.

ZGKiM po przebudzeniu wystosował do kupców stosowną informację z dnia 14.11.2019r. bez nagłówka, sygnatury i podpisu, w której informuje ich, że zawarta z Dzierżawcami umowa, dotknięta jest sankcją nieważności.

W dokumentach przedstawionych Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej przez Dzierżawców części gruntu o powierzchni 9m² na Targowisku Miejskim, pod pawilonem handlowym z nieruchomości oznaczonej jako dz. ew. 132 i 133 w obr. 06-03, znajduje się „Wezwanie do wydania nieruchomości” z dnia 30.04.2020r., kierowane do Danuty Pakuły i Karola Pawlaka. Wezwanie oparte jest o artykuł 222 par. 1 kodeksu cywilnego, który mówi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Dalej w piśmie czytamy iż:

W związku z tym, że korzystają państwo z ww. części nieruchomości bez jakiegokolwiek umowy (umowa Nr

P/13-D/ATM/92/18 z dnia 31.12.2018r. zawiera wadę prawną) z właścicielem zachodzi brak tytułu prawnego do władania częścią nieruchomości.

Dalej w wezwaniu czytamy, że: „Nie wykonanie wezwania w ww. terminie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania cywilnego o wydanie nieruchomości oraz zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości i obciążenie kosztami postępowania z tytułu opłat sądowych, kosztów reprezentacji przez kancelarię prawną.” Jednocześnie brak jest tutaj podania podstawy prawnej żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zapis taki zawiera wspomniana wcześniej umowa, która została określona jako nieważna zawierająca wadę prawną. W tej sytuacji nie można powołać się na zapisy nieważnej umowy. Nie zawiera także żadnych zapisów o karach umowa, która wygasła w dniu 31.12.2018r., a która w skrócie została opisana na początku niniejszego protokołu.

W kontekście przytoczonych na wstępie dokumentów, „Wezwanie do wydania nieruchomości”, wydaje się być całkowicie bezprawne i krzywdzące Dzierżawców, których dotyczy umowa Nr P/13-D/ATM/92/18 z dnia 31.12.2018r. Całkowitą winę i odpowiedzialność za zaistniałą sytuację ponoszą pracownicy ZGKiM, którzy nie dopilnowali okresów i terminów obowiązywania stosownych uchwał Rady Miasta Milanówka.

Poniżej przytoczono kilka fragmentów wspomnianej wyżej umowy.

Paragraf 4 punkt 1 Umowy Dzierżawy NR P/13-D/ATM/92/18 z dnia 31.12.2018r. mówi że:

Umowa obowiązuje od dnia 01.01.2019r do dnia 31.10.2021r.

Punkt 2 paragrafu 4 tej umowy mówi: „W przypadku zawarcia nowej umowy Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku przynajmniej na 2 miesiące przed zakończeniem jej okresu obowiązywania.”

Punkt 3 paragrafu 4 tej umowy mówi: „W przypadku nie zawarcia nowej umowy , z jakichkolwiek względów oraz nie wydania Wydierżawiającemu nieruchomości objętej niniejszą umową, po upływie okresu jej obowiązywania, dalsze korzystanie z przedmiotowego gruntu będzie traktowane jako bezumowne korzystanie.”

Punkt 4 paragrafu 4 tej umowy mówi, że „Za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości Dzierżawca uiszcza Wydierżawiającemu odszkodowanie. Strony ustalają, że wysokość odszkodowania za pierwszy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości wyniesie jednokrotność stawki czynszu brutto wymienionego w par. 2 ust.1, zaś za każdy kolejny miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości odszkodowanie wyniesie trzykrotność stawki czynszu brutto wymienionego w par. 2 ust.1.”

Punkt 5 paragrafu 4 tej umowy mówi: „Umowa może być rozwiązana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:

Realizacji zadań własnych Wydierżawiającego na Przedmiocie Dzierżawy.

Zakończenia prowadzenia działalności gospodarczej na Przedmiocie Dzierżawy,

Przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy do realizacji jakichkolwiek inwestycji,

Nienależytego wykonania umowy przez Dzierżawcę,

Niestosowania się do regulaminu Targowiska Miejskiego w Milanówku.”

Punkt 6 paragrafu 4 tej umowy umowy mówi: „W przypadku niedotrzymania warunków niniejszej umowy Wydierżawiającemu służy prawo natychmiastowego jej rozwiązania, bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wydierżawiający będzie uprawniony do żądania zapłaty kary umownej od Dzierżawcy w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu określonego w par. 2 ust. 1 umowy w przypadkach naruszenia przez Dzierżawcę warunków niniejszej umowy.”

Kwestię nieważności wszystkich umów zawartych z Dzierżawcami na Targowisku Miejskim potwierdza Burmistrz Miasta Milanówka w swoim piśmie z dnia 16.01.2020r. kierowanym do Przewodniczącej Komisji Budżetu i Inwestycji za pośrednictwem Przewodniczącej Rady Miasta Milanówka, w którym pisze: „W załączeniu przekazuję 29 projektów uchwał dotyczących dzierżawy nieruchomości stanowiących Targowisko Miejskie w Milanówku. Wynikało to z faktu, iż poprzednia osoba zarządzająca ZGKiM zawierała kolejne umowy dzierżawy lub najmu z osobami, które dzierżawiły lub najmowały przestrzeń na Targowisku. Okres trwania tych kolejnych umów dzierżawy lub najmu przekroczył łącznie 3 lata. Umowy te były zawierane bez uchwał Rady Gminy. Ponadto Rada Gminy nie powzięła ogólnej uchwały, w której w sposób ogólny uregulowałyby zasady wydierżawiania lub wynajmowania terenu Targowiska. Przepisy Ustawy o Samorządzie Gminnym nie przewidują procedury następczego zatwierdzania umów zawartych przed podjęciem uchwał, a dalsze korzystanie z przestrzeni na targowisku wymaga podjęcia uchwał, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a Ustawy o Samorządzie Gminnym oraz art. 37 ust. 4. Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wobec powyższego bezzwłocznie należy podjąć uchwały wymagane art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a Ustawy o Samorządzie Gminnym oraz art. 37 ust. 4. Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, zlecić wykonanie tych uchwał Burmistrzowi Miasta Milanówka oraz podpisać właściwe umowy z osobami , które korzystają dotychczas z dzierżawy bez podstawy umownej.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż umowy dzierżawy lub najmu zawierane były z naruszeniem ustawy, gdyż nie miały wymaganej zgody wyrażonej przed zawarciem czynności, tym samym były zawierane przez nieuprawnioną (nie legitymującą się właściwą uchwałą) osobę. Powyższe skutkuje uznaniem, iż umowy bez wymaganych prawem uchwał są bezwzględnie nieważne. Ustawa nie przewiduje możliwości wydania uchwały w zakresie wyrażenia następczej zgody na zawarte umowy dzierżawy / najmu bez wymaganej prawem uchwały. Z tego też względu należy uznać, że nie jest możliwe następcze wyrażenie zgody przez Radę Gminy na zawarte umowy.”

Jednak wspomniane 29 projektów uchwał były obarczone błędami, polegającymi między innymi na tym, że uchwały nie precyzowały danych pozwalających zidentyfikować, których pawilonów która z umów dotyczy, czyli nie identyfikowały dokładnego położenia pawilonu na targowisku oraz nie precyzowały kwot należności za dzierżawę gruntu pod nimi. Konsekwencją ich wad prawnych było wycofanie projektów uchwał przez Burmistrza. W ten sposób nie została spełniona obietnica zawarta w tak zwanej „Informacji” jak też i w piśmie Burmistrza Miasta Milanówka z dnia 16.01.2020r. kierowanym do Przewodniczącej Komisji Budżetu i Inwestycji za pośrednictwem Przewodniczącej Rady Miasta Milanówka.

Pismo Burmistrza w sprawie zdjęcia z porządku obrad sesji Rady Miasta Milanówka wspomnianych 29 projektów uchwał, dotyczących dzierżawy gruntu pod pawilony na Targowisku Miejskim pochodzi z dnia 30.01.2020r. Ma sygnaturę ZGKiM.0006.1 R 2020. JO i jest kierowane do Przewodniczącej Rady Miasta Milanówka. Po zdjęciu tych projektów z porządku obrad, ponownie nie pojawiły się one w żadnej z uchwał Rady Miasta i jak można domniemywać wszyscy Dzierżawcy gruntów na terenie Targowiska Miejskiego w Milanówku nadal korzystają z bezumownej dzierżawy.

Badając dokumenty przedstawione Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej, dotyczące drugiego z pawilonów o powierzchni 12m², przejrano między innymi:

Umowę dzierżawy numer P/2 – D/ATM/92/15 zawartą w dniu 29.05.2015r. pomiędzy Gminą Milanówek – Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Milanówku przy ulicy Spacerowej 4, reprezentowanym przez panią Ewę Tatarek – Dyrektora Zakładu zwaną dalej Wydierżawiającym z jednej strony, a Panią Danutą Pakułą i panem Karolem Pawlakiem zwanymi dalej „Dzierżawcą”.

Przedmiotem umowy jest część nieruchomości o pow. 12m² pod pawilonem handlowym na okres od dnia 01.06.2015r do dnia 30.09.2019r.

Treść paragrafu 1 umowy precyzuje miejsce i czas trwania umowy.

Treść paragrafu 2 umowy precyzuje wielkość czynszu i sposób jego zapłaty.

Treść paragrafu 3 umowy precyzuje obowiązki Dzierżawcy gruntu w zakresie utrzymania czystości wokół pawilonu.

Treść paragrafu 4 umowy precyzuje prawa Wydierżawiającego w tym prawo do rozwiązania umowy w przypadku działalności innej niż gospodarcza i w przypadku zalegania z czynszem.

Treść paragrafu 5 umowy precyzuje prawo do wypowiedzenia umowy z ważnych przyczyn, za które będzie się uważać w szczególności:

chorobę trwającą dłużej niż 3 miesiące,

rezygnację z działalności gospodarczej prowadzonej na dzierżawionym gruncie

niezbędność dzierżawionego gruntu dla realizacji celu publicznego.

Termin wypowiedzenia umowy wynosi jeden miesiąc ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Treść paragrafu 6 umowy precyzuje kwestię zwrotu przedmiotu dzierżawy i uporządkowania terenu oraz ewentualne prawo pierwokupu pawilonu handlowego.

Żaden z punktów umowy nie odnosi się do kwestii konieczności zgłoszenia chęci dalszego użytkowania gruntu, ani nie precyzuje tak zwanego bezumownego korzystania z gruntu pod pawilonem. W treści umowy nie ma także nic o ewentualnych karach za bezumowne korzystanie z gruntu.

Treść paragrafu 7 umowy mówi natomiast, że w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową strony stosować będą przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy.

W dokumentach przedstawionych Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej przez Dzierżawców części gruntu o powierzchni 12 m² pod pawilonem handlowym na Targowisku Miejskim, znajduje się podanie z dnia 12.09.2019r. kierowane do ZGKiM w Milanówku, w którym Dzierżawcy zwracają się z prośbą o wyrażenie zgody na przedłużenie dzierżawy wyżej wspomnianej części gruntu pod pawilonem handlowym na okres pięciu lat od dnia 30.09.2019r. Pod podaniem podpisała się Pani Danuta Pakuła i Pan Karol Pawlak. Na kopi podania jest pieczęćka Urzędu Miasta z datą wpływu 12.09.2019r.

W odpowiedzi na to podanie, ZGKiM wystosował pismo w dniu 11.10.2019r., a więc po

28 dniach od daty wpływu do ZGKiM, w którym informuje piszących, iż ich podanie zostanie przedstawione do zaopiniowania Komisji Budżetu i Inwestycji w formie uchwały a następnie trafi pod obrady Rady Miasta Milanówka, która to podejmie stosowną uchwałę.

Umowa Dzierżawy przedstawiona Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej przez pracowników ZGKiM nie zawierała numeru i została zawarta w dniu 02.11.2019r. w Milanówku w siedzibie Urzędu Miasta przy ul. Kościuszki 45 pomiędzy Gminą Milanówek – Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Milanówku przy ulicy Spacerowej 4, reprezentowanym przez Joannę Oknińską – Dyrektora Zakładu zwaną dalej Wydzierżawiającym z jednej strony, a Panią Danutą Pakułą i panem Karolem Pawlakiem zwanymi dalej „Dzierżawcą” z drugiej strony.

Taką samą umowę jednak już z numerem P/6-D/ATM/59/19 przedstawili Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej Dzierżawcy terenu pod pawilony.

Jak wyżej już wspomiano, z dnia 11.10.2019r. pochodzi pismo ZGKiM kierowane do pani Danuty Pakuły i pana Karola Pawlaka, w którym czytamy, że w odpowiedzi na Państwa podanie z dnia 12.09.2019r. w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy części gruntu na Targowisku Miejskim o powierzchni 12m2 pod pawilonem handlowym uprzejmie informuję, że państwa podanie zostanie przedstawione w formie uchwały, która zostanie zgłoszona do zaopiniowania Komisji Budżetu i Inwestycji, a później trafi pod obrady Rady Miasta, która podejmie stosowną uchwałę.

Rada Miasta podjęła w tej sprawie uchwałę nr 141/XII/19 z dnia 28 listopada 2019r., w której wyraziła zgodę na oddanie w dzierżawę na okres 5 lat na rzecz osoby fizycznej części nieruchomości o powierzchni 12m2 stanowiącej Targowisko Miejskie pod pawilonem handlowym, odstępując jednocześnie od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy.

Natomiast z dnia 13.11.2019r. pochodzi porozumienie zawarte w Urzędzie Miasta Milanówka przy ul. Spacerowej 4 pomiędzy Gminą Milanówek w imieniu której występuje Pan Piotr Remiszewski – Burmistrz miasta Milanówka z jednej strony a dzierżawcami z drugiej strony, w sprawie umorzenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu pod pawilonem handlowym na Targowisku Miejskim w Milanówku. W treści preambuły porozumienia czytamy, że strony zawarły niniejsze porozumienie po rozpatrzeniu wniosku o umorzenie opłaty z tytułu bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu pod pawilonem handlowym na Targowisku Miejskim w Milanówku.

Jednakże ponieważ bezumowne korzystanie z Targowiska nie zostało zawinione przez Dzierżawców, to sformułowanie „o umorzeniu” jest niewłaściwe i powinno być jak się wydaje zastąpione sformułowaniem „o anulowaniu opłaty z tytułu bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu”. To niewłaściwe sformułowanie implikuje konieczność uiszczenia podatku od darowizny (zarówno przez Dzierżawców jak i Wydzierżawiających) spowodowanej umorzeniem należności. W tym przypadku powinniśmy mieć do czynienia z anulowaniem, a nie umorzeniem niesłusznie naliczonej opłaty na skutek zaniedbań i niewiedzy pracowników ZGKiM. To nie do Dzierżawców należało pilnowanie aby Rada Miasta podjęła stosowną uchwałę, konieczną dla prawidłowego statusu prawnego podpisywanych przez ZGKiM umów.

W dokumentach jest kopia uchwały Rady Miasta nr 141/XII/19 z dnia 28.11.2019r. W sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę na okres 5 lat części nieruchomości o pow. 12m2m, stanowiącej Targowisko Miejskie w Milanówku oraz odstąpienie od trybu przetargowego.

Pismem z dnia 15.10.2019r. kierowanym do Dyrektora ZGKiM, Pani Danuta Pakuła i Pan Karol Pawlak zwracają się z prośbą **O Odstąpienie** od naliczenia dodatkowej opłaty za bezumowne korzystanie z dzierżawy gruntu na targowisku, podając numer faktury wystawionej przez ZGKiM i kwotę. Jednocześnie nadmieniają, że ich poprzednia umowa dzierżawy (o numerze P/2-D/ATM/92/15) obowiązywała do dnia 30.09.2019r. a w dniu 12.09.2019r. złożyli oni wniosek o przedłużenie umowy na dzierżawę.

Reakcją na prośbę Wydzierżawiających jest pismo z dnia 04.11.2019r. Pismo ZGKiM kierowane jest do Burmistrza Miasta Milanówka i dotyczy umorzenia zaległości z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Wniosek pani Danuty Pakuły i pana Karola Pawlaka dotyczył opłat z tytułu bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu na Targowisku Miejskim w Milanówku za miesiąc październik 2019 r. W piśmie czytamy, że Dzierżawcy złożyli wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy, natomiast dzierżawa przedmiotowej nieruchomości wymaga zgody Rady Miasta Milanówka wyrażonej w formie stosownej uchwały.

Dyrektor ZGKiM pani Joanna Oknińska pisze, iż zgodnie z uchwałą Rady Miasta Milanówka nr 106/X/19 z dnia 16.09.2019r., należności pieniężne na wniosek dłużnika w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym mogą być umarżane w całości lub części, wraz z odsetkami. Biorąc to pod uwagę pani Oknińska proponuje umorzyć zaległości z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowej o powierzchni 12m2 pod pawilonem handlowym za miesiąc październik 2019 r. zgodnie z wnioskiem zainteresowanej.

Analizując sekwencję dat na dokumentach należy stwierdzić, że Dzierżawcy terenu pod pawilonem o powierzchni 12m², stosunkowo późno zwrócili się do ZGKiM z podaniem dotyczącym przedłużenia umowy dzierżawy, bo na 18 dni przed jej zakończeniem. Jednakże z cytowanej wyżej skrótowo treści wspomnianej umowy nie wynikał obowiązek wcześniejszego zwracania się do ZGKiM o jej przedłużenie. Tak więc w kontekście zapisów tejże umowy, Dzierżawcy nie popełnili w jej świetle żadnego wykroczenia. Natomiast konieczność uzyskania zgody Rady Miasta Milanówka na jej przedłużenie po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Komisję Budżetu i Inwestycji spowodowała zwłokę czasową związaną z przedłużeniem umowy dzierżawy wyżej wspomnianej części gruntu pod pawilonem handlowym. Jednakże zwłoka ta okazała się być niepotrzebnie wydłużana przez ZGKiM, ponieważ podanie z dnia 12.09.2019r. kierowane do ZGKiM w Milanówku, w którym Dzierżawcy zwracają się z prośbą o wyrażenie zgody na przedłużenie dzierżawy wyżej wspomnianej części gruntu, nosiło datę wpływu również 12.09.2019r. ZGKiM odpowiedział na to podanie dopiero po 28 dniach, czyli w dniu 11.10.2019r., informując piszących, iż ich podanie zostanie przedstawione do zaopiniowania Komisji Budżetu i Inwestycji w formie uchwały. W tym wypadku ZGKiM nie wykazał woli współpracy z kupcami na targowisku i nie przedstawił tego podania pod opinię komisji, która obradowała następnego dnia to zn. 13.09.2019r. pomimo że podobne podania były opiniowane, w przypadku dzierżawy przez innych kupców. Jak wynika z zapisów umowy z dnia 31.12.2013r. na Dzierżawcach nie spoczywał obowiązek występowania o jej przedłużenie na dwa miesiące przed terminem jej zakończenia. Jedynie zapis punktu 2 w paragrafie 6 tejże umowy mówi o jednomiesięcznym terminie wypowiedzenia umowy, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W kontekście zapisów treści umowy należy stwierdzić, iż to na przedstawicielach administratora terenu targowiska spoczywał obowiązek wystąpienia do kupców z informacją o konieczności przedłużenia trwania umowy. Konkludując, to administrator targowiska i ZGKiM nie dopełnili swoich obowiązków i usiłowali przerzucić ciężar odpowiedzialności na kupców. Konsekwencją wydłużania się procedur z przedłużeniem umowy dzierżawy gruntu, było naliczenie kar umownych.

KURCZAK

Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej badając dokumenty dotyczące Dzierżawcy pod nazwą **KURCZAK** Bogusław Stefański jako pierwszą sprawdził archiwalną Umowę Dzierżawy podpisaną w dniu 27.05.2014r. pomiędzy Gminą Milanówek - Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku z siedzibą przy ulicy Spacerowej 4 zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym” w imieniu którego działa Ewa Tatarek - Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej a Panem Bogusławem Stefańskim zwanym w treści umowy Dzierżawcą. Zgodnie z treścią umowy Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy część gruntu o powierzchni 25m² pod pawilon handlowy Nr 14 na okres 5–ciu lat tj. od dnia 01.06.2014 r. do dnia 31.05.2019r.

Paragraf drugi umowy reguluje kwestię płatności czynszu za dzierżawę oraz jego podwyższania raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, bez konieczności sporządzania aneksu, ze skutkiem od 1 marca każdego roku.

Paragraf 3 reguluje kwestię opłat za wodę i ścieki oraz składowanie kartonów.

Pozostałe paragrafy regulują kwestię możliwości rozwiązania umowy, zwrotu przedmiotu dzierżawy i ewentualnego przywrócenia stanu poprzedniego lub kwestię usunięcia pawilonu oraz prawo jego ewentualnego pierwokupu.

Następnym badanym dokumentem jest umowa dzierżawy nr P/5-D/ATM/58/19 zawarta w dniu 02.11.2019 r. w Milanówku w siedzibie Urzędu Miasta przy ul. Kościuszki 45 pomiędzy Gminą Milanówek – Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Milanówku przy ulicy Spacerowej 4, reprezentowanym przez Joannę Oknińską – Dyrektora Zakładu zwaną dalej Wydzierżawiającym z jednej strony, a panem Bogusławem Stefańskim zwanymi dalej „Dzierżawcą”, z drugiej strony.

Przedmiotem umowy jest część nieruchomości o pow. 25m² z nieruchomości opisanej w ust 1 pod pawilonem handlowym.

Na egzemplarzu umowy dostarczonym przez ZGKiM była wpisana data zawarcia umowy długopisem i był to dzień 02.11.2019r. Natomiast na egzemplarzu umowy dostarczonym do Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej była wydrukowana data 01.11.2019r. Należy zaznaczyć tutaj, że 01.11.2019r był dniem świątecznym i wówczas ZGKiM nie pracował.

Paragraf 2 wspomnianej wyżej umowy mówi że: „Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości 19,80zł netto za 1m² z tytułu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, powiększonego o podatek od towarów i usług według obowiązujących stawek.

Czynsz dzierżawny podlega rocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ze skutkiem corocznie do dnia 1-go lutego.

Czynsz nie obejmuje kosztów zużycia wody i ścieków, zużycia energii elektrycznej oraz ogrzewania.”
Paragraf drugi punkt 9 mówi, że: „W przypadku zapłaty czynszu po terminie płatności Wyzierzawiający nalicza Dzierżawcy ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.”

Paragraf 4 punkt 1 mówi że:

„Umowa obowiązuje od dnia 01.11.2019r do dnia 31.10.2024r.”

Paragraf 4 punkt 2 mówi: „W przypadku zawarcia nowej umowy Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku przynajmniej na 2 miesiące przed zakończeniem jej okresu obowiązywania.”

Paragraf 4 punkt 3 mówi: „W przypadku nie zawarcia nowej umowy , z jakichkolwiek względów oraz nie wydania Wyzierzawiającemu nieruchomości objętej niniejszą umową, po upływie okresu jej obowiązywania, dalsze korzystanie z przedmiotowego gruntu będzie traktowane jako bezumowne korzystanie.”

Paragraf 4 punkt 4 mówi że: „Za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości dzierżawca uiszcza Wyzierzawiającemu odszkodowanie. Strony ustalają, że wysokość odszkodowania za pierwszy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości wyniesie jednokrotność stawki czynszu brutto wymienionego w par. 2 ust.1, zaś za każdy kolejny miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości odszkodowanie wyniesie trzykrotność stawki czynszu brutto wymienionego w par. 2 ust.1.”

Paragraf 4 punkt 6 mówi, że: „W przypadku niedotrzymania warunków niniejszej umowy Wyzierzawiającemu służy prawo do natychmiastowego jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wyzierzawiający będzie uprawniony do żądania zapłaty kary umownej od dzierżawcy w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu określonego w paragrafie 2 ust. 1 umowy.”

Jak wynika z analizy sekwencji dat obowiązywania umów, okres bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu wynosił od zakończenia poprzedniej umowy czyli od 01.06.2019r do dnia podpisania kolejnej umowy czyli 02.11.2019r. czyli wynosił pełne 5 miesięcy.

Z dnia 26.09.2019r pochodzi podanie pana Bogusława Stefańskiego kierowane do ZGKiM w Milanówku, w którym Dzierżawca zwraca się do ZGKiM o przedłużenie umowy dzierżawy gruntu pod pawilonem nr 14 o powierzchni 25m2 na okres 10 lat tj. od dnia 01.06.2019r. do 31.05.2029r.

Z dnia 14.10.2019r pochodzi podanie pana Bogusława Stefańskiego kierowane do ZGKiM w Milanówku, w którym Dzierżawca zwraca się do ZGKiM o odstąpienie naliczonej nadwyżki z faktury Nr ZGKiM/982/10/2019 za dzierżawę gruntu pod pawilon nr14 na targowisku w Milanówku. Jednocześnie informuje, że przyczyną naliczenia nadwyżki była zwłoka złożenia podania o przedłużenie umowy pod dzierżawę gruntu na targowisku Miejskim w Milanówku.

Z dnia 25.10.2019r pochodzi odpowiedź ZGKiM w Milanówku, odnosząca się do podania z dnia 26.09.2019r. w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy części gruntu na Targowisku Miejskim pod pawilonem handlowym nr 14, z tą samą datą wpływu do ZGKiM. Odpowiedź ta zawiera informację, że podanie zostanie przedstawione w formie uchwały i zgłoszone do zaopiniowania Komisji Budżetu i Inwestycji a później trafi pod obrady Rady Miasta Milanówka, która podejmie stosowną uchwałę. Pismo jest podpisane przez panią Joannę Oknińską.

W dniu 05.11.2019r. ZGKiM zwraca się do Burmistrza Miasta Milanówka z pismem w sprawie umorzenia opłaty za bezumowne korzystanie z dzierżawy gruntu na Targowisku Miejskim za miesiąc październik 2019r. W treści pisma dyrektor ZGKiM proponuje umorzenie należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowej o powierzchni 25m2 pod pawilonem handlowym za miesiąc październik 2019 r. Pierwotnie dostarczone do Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej dokumenty, miały zanonimizowane dane kupców, których dotyczyły. Po interwencji członków Zespołu Kontrolnego, przedstawiciele ZGKiM dostarczyli dokumenty opatrzone danymi kupców i lokali.

Z dnia 13.11.2019r. pochodzi wspomniane już wcześniej porozumienie zawarte w Urzędzie Miasta Milanówka przy ul. Spacerowej 4 pomiędzy Gminą Milanówek w imieniu której występuje Pan Piotr Remiszewski – Burmistrz Miasta Milanówka z jednej strony a Dzierżawcą z drugiej strony, w sprawie umorzenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu pod pawilonem handlowym na Targowisku Miejskim w Milanówku. W treści preambuły porozumienia czytamy, że strony zawarły niniejsze porozumienie po rozpatrzeniu wniosku o umorzenie opłaty z tytułu bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu pod pawilonem handlowym na Targowisku Miejskim w Milanówku za miesiąc październik 2019r. w wysokości 1217,70zł i listopad w wysokości 1217,70zł., co daje łączną kwotę 2435,40zł. W dokumentach dostarczonych przez ZGKiM dotyczących Pana Bogusława Stefańskiego takiego porozumienia nie było, natomiast do Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej dostarczyli jego kopię Dzierżawcy.

Także w dokumentach przedstawionych Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej przez Dzierżawców znalazła się wspomniana poprzednio, informacja z dnia 14.11.2019r. bez nagłówka, sygnatury i podpisu, wystosowana jak można się domyślać przez ZGKiM w Milanówku. Wynika z niej, że umowa dzierżawy gruntu na Targowisku Miejskim w Milanówku zawarta z Dzierżawcami, dotknięta jest sankcją nieważności z powodu:

naruszenia artykułu 18 ust.2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 20.12.2006r. o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka w przedmiocie wydzierżawienia nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka, w sytuacji gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zostały zawarte kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Naruszenia art. 37 ust. 4 u.g.n., czyli braku postępowania przetargowego na zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Z informacji wynika także iż dotychczas pobierane wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na Targowisku, było pobierane jako świadczenie za bezumowne korzystanie posiadacza w dobrej wierze i nie podlega zwrotowi. Ponadto z informacji wynika, że do dnia 31.12.2019r. Rada Miasta Milanówka podejmie stosowne uchwały, aby dalsze korzystanie przez Dzierżawców z nieruchomości na targowisku było legalnie możliwe.

Jednakże w dniu 01.11.2019r została podpisana umowa dzierżawy NR P15-D/ATM/58/19 zawarta pomiędzy ZGKiM z siedzibą w Milanówku, reprezentowanym przez Joanne Oknińską – Dyrektora Zakładu zwaną dalej „Wydzierżawiającym” z jednej strony, a Panem Bogusławem Stefańskim zwanym dalej Dzierżawcą.

Umowa zawarta jest na okres od dnia 01.11.2019r. do dnia 31.10.2024r. Przedmiotem umowy jest część nieruchomości o powierzchni 25m² z nieruchomości opisanej w paragrafie 1 ust.1.

Z analizy sekwencji czasowych podczas podpisywania dokumentów wynika, że umowa dzierżawy NR P15-D/ATM/58/19 została zawarta przed podjęciem stosownej uchwały, która dopiero została podjęta na sesji w dniu 28.11.2019r. i nosi numer 140/XII/19. Jednocześnie z uzasadnienia uchwały wynika, że Dzierżawca prowadzi swoją działalność na targowisku miejskim od kilkunastu lat, uiszczał swój czynsz regularnie i nigdy nie zalegał z opłatami. Ponadto z treści uchwały wynika, że Dzierżawca działa na podstawie umowy, która obowiązywała do 31.05.2019r.

Natomiast ZGKiM stwierdził we wspomnianej wcześniej „Informacji” że: „podpisana przez niego umowa dzierżawy gruntu na Targowisku Miejskim w Milanówku zawarta z Dzierżawcami, dotknięta jest sankcją nieważności z powodu:

naruszenia artykułu 18 ust.2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 20.12.2006r. o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka w przedmiocie wydzierżawienia nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka, w sytuacji gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zostały zawarte kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Naruszenia art. 37 ust. 4 u.g.n., czyli braku postępowania przetargowego na zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Z informacji wynika także iż dotychczas pobierane wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na Targowisku, było pobierane jako świadczenie za bezumowne korzystanie posiadacza w dobrej wierze i nie podlega zwrotowi. Ponadto z informacji wynika, że do dnia 31.12.2019r. Rada Miasta Milanówka podejmie stosowne uchwały, aby dalsze korzystanie przez Dzierżawców z nieruchomości na targowisku było legalnie możliwe”.

W ten sposób ZGKiM przyznaje się do błędu, nie podpisując jednocześnie wspomnianej „INFORMACJI”

Konsekwencją tego dokumentu jest następuny:

Z dnia 22.11.2019r. pochodzi podanie Pana Stefańskiego, w którym zwraca się on z prośbą o zawarcie umowy dzierżawy pod pawilon handlowy nr 14 o powierzchni 25m² od dnia 02.01.2020r na okres 5 lat w trybie bezprzetargowym.

Kolejny z badanych dokumentów pochodzi z dnia 30.04.2020r. i jest to wypowiedzenie umowy dzierżawy skierowane do Pana Bogusława Stefańskiego, z którego wynika, że „ Na podstawie paragrafu 4 ust 5 pkt 4 i pkt 5 wypowiadam Panu umowę dzierżawy NR P/5-D/ATM/58/19 z dnia 02.11.2019r. dotyczącą dzierżawy części nieruchomości o powierzchni 25m² pod pawilonem handlowym z nieruchomości oznaczonej jako dz. ew. 132 i 133 w obr. 06-03. stanowiącej targowisko miejskie ze skutkiem na dzień 31.05.2020r.

Powodem wypowiedzenia jest :

Nienależyte wykonywanie przedmiotu umowy przez Dzierżawcę.

Niestosowanie się do regulaminu Targowiska Miejskiego w Milanówku.

W okresie w którym doszło do wypowiedzenia umowy Dzierżawcy pod nazwą Kurczak Bogusław Stefański, czyli 30.04.2020r. i miesiącu poprzedzającym tę datę Targowisko w Milanówku było zamknięte z powodu pandemii koronawirusa. Okres zamknięcia Targowiska Miejskiego ciągnął się od dnia 25.03.2020r. do dnia 22.04.2020r. w którym Targowisko rozpoczęło swoją działalność w bardzo ograniczonym zakresie. Natomiast całkowite i pełne przywrócenie funkcjonowania Targowiska Miejskiego w Milanówku nastąpiło dopiero w dniu 26.06.2020r.

Użyte w wypowiedzeniu sformułowania są bardzo ogólnikowe, a na zadane pytania dotyczące uszczegółowienia zarzutów, Pani Oknińska nie odpowiedziała. Skutkiem zapytania było dostarczenie przez ZGKiM pisma o sygnaturze ADM. 304.2020 z dnia 03.07.2020r do Dzierżawcy, w którym czytamy: „Powodem wskazanym w ww. wypowiedzeniu jest między innymi niestosowanie się do regulaminu Targowiska Miejskiego w Milanówku poprzez:

nie przestrzeganie m.in. przepisów sanitarnych (otwarcie toalety na targowisku podczas epidemii koronawirusa)

wielokrotne ataki na Administratora Targowiska (nie potwierdzone żadnym dokumentem)

negatywny wpływ na atmosferę na targu, łamanie zasad współżycia społecznego.”

Ostatnim z badanych przez Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej dokumentów dotyczących Dzierżawcy pod nazwą Kurczak Bogusław Stefański, jest „Zaświadczenie” z dnia 18.05.2020r wystawione przez ZGKiM w Milanówku o niezaleganiu w opłatach z tytułu dzierżawy gruntu pod pawilonem 14 na Targowisku Miejskim. Z analizy sekwencji dat obowiązywania umów wynika, że okres bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu w przypadku umowy podpisanej z Dzierżawcą pod nazwą **KURCZAK** Bogusław Stefański - wynosił pełne 5 miesięcy, od zakończenia starej umowy czyli od 01.06.2019r do dnia podpisania nowej umowy czyli 02.11.2019r.

Natomiast ZGKiM zwraca się do Burmistrza Miasta Milanówka z pismem z dnia 05.11.2019r.w sprawie umorzenia opłaty za bezumowne korzystanie z dzierżawy gruntu na Targowisku Miejskim tylko za miesiąc październik 2019r.

Ponadto z treści preambuły wspomnianego wcześniej „porozumienia” wynika, że strony zawarły niniejsze porozumienie po rozpatrzeniu wniosku o umorzenie opłaty z tytułu bezumownego korzystania z dzierżawy gruntu pod pawilonem handlowym na Targowisku Miejskim w Milanówku za miesiąc październik 2019r. w wysokości 1217,70zł i listopad w wysokości 1217,70zł., co daje łączną kwotę 2435,40zł., a więc za okres dwóch miesięcy bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

Jednakże sytuacja Dzierżawcy pod nazwą **KURCZAK** Bogusław Stefański jest bardziej skomplikowana, gdyż część okresu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy jest spowodowana przeoczeniem samego Dzierżawcy, a część tego okresu wynika z zaniedbań ZGKiM spowodowanych niedopilnowaniem podjęcia stosownej uchwały przez Radę Miasta Milanówka. Z badanych przez Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej dokumentów nie wynika, że ZGKiM nie dochodził należności za cały pięciomiesięczny okres, lecz za jego ostatni miesiąc to jest październik oraz za miesiąc listopad, w którym obowiązywała już umowa zawarta przez ZGKiM bez stosownej uchwały Rady Miasta Milanówka. Ponadto Dzierżawca złożył do Wydzierżawiającego stosowne podanie już dnia 26.09.2019r. i gdyby nie brak uchwały to umowa mogłaby być już wtedy podpisana. Trzeba jeszcze zaznaczyć że poprzednia umowa z dnia 27.05.2014r. na okres od dnia 01.06.2014r do dnia 31.05.2019r., która właśnie dobiegła końca, nie zawierała żadnych paragrafów mówiących o konieczności przedłużania jej w określonym terminie jak i o karach za jej nie przedłużenie. Tak więc zastosowanie umorzenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania zamiast jej całkowitego anulowania, pociągnęło za sobą konieczność zapłacenia podatku od darowizny przez obydwie strony, w tym także i ZGKiM, co może nosić znamiona niegospodarności.

Do Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej zwracali się kupcy z informacjami dotyczącymi nieprawidłowości przy rezerwacji stanowiska na Targowisku.

Według wyjaśnień pana Pawła Zarychty, który jest nowym administratorem targowiska, nie ma umów na rezerwację stanowisk, tylko sprzedający opłaca paragon za miesiąc z góry a rezerwacje są ewidencjonowane tylko za pomocą kasy fiskalnej.

Jednakże paragraf 9 punkt 1 Regulaminu Targowiska Miejskiego mówi:

Rezerwacji dokonuje się odpłatnie na okres 12 miesięcy

Administrator targowiska miejskiego przyjmuje opłatę za rezerwację miejsc handlowych wydając wydruk z kasy fiskalnej.

Dalej w punkcie 12 paragrafu 9 czytamy:

Rezerwacje mają charakter imienny i niedopuszczalne jest odpłatne lub nieodpłatne przenoszenie uprawnień z rezerwacji na inne osoby bez zgody Administratora.

Wydaje się, że nie jest możliwe wykonanie rezerwacji imiennej za pomocą wydruku z kasy fiskalnej, tym bardziej, że ma ona być dokonana na okres 12 miesięcy.

W punkcie 16 natomiast czytamy:

Zarządca zastrzega sobie prawo do cofnięcia rezerwacji stanowiska handlowego.

W świetle tych zapisów regulaminu Targowiska Miejskiego, wyjaśnienia pana Zarychty wydają się być wątpliwe.

Innych informacji w tej kwestii udzieliła Pani Joanna Oknińska, twierdząc, że takie umowy są, jednakże ponieważ ich kontrola nie była ujęta w planie kontroli, to nie udzieli zespołowi kontrolnemu Komisji Rewizyjnej na ich temat informacji.

Do zespołu kontrolnego Komisji Rewizyjnej kupcy dostarczyli pismo ZGKiM z dnia 20.11.2019r. o sygnaturze ZGKiM 1109.2019.AG kierowane do pana Marcina Miciałkiewicza, w którym czytamy:

W związku z naruszeniem par. 9 punkt 16 regulaminu Targowiska Miejskiego w Milanówku przyjętego uchwałą nr 111/X/19 Rady Miasta Milanówka z dnia 16.09.2019r anuluję Pana dotychczasową rezerwację stanowisk handlowych na Targowisku Miejskim w Milanówku.

Zachodzi więc pytanie: w jaki sposób można wypowiedzieć coś co nie jest zapisane i obligowane umową. Dla wspomnianego wyżej podmiotu o nazwie DREWNY Marcin Miciałkiewicz wystawiono dwie faktury za rezerwację stanowiska, każda z nich za jeden miesiąc.

Faktura Nr ZGKiM/1135/11/2019 data wystawienia 2019.11.08 data sprzedaży 2019.11.30 cena jedn. netto 78.86, brutto 97,00. za rezerwację stanowiska za jeden miesiąc. Na uwagę zasługuje jeszcze termin płatności 22.11.2019r.

Faktura Nr ZGKiM/1245/12/2019 data wystawienia 2019.12.10 data sprzedaży 2019.12.31 cena jedn. netto 78.86, brutto 97,00. za rezerwację stanowiska za jeden miesiąc. Na uwagę zasługuje także termin płatności 24.12.2019r.

Z analizy wspomnianych wyżej dokumentów wynika wniosek, że skoro nie ma żadnych zapisów w umowie dotyczącej rezerwacji stanowisk handlowych na targowisku Miejskim w Milanówku bo takie umowy nie istnieją, to po pisemnym anulowaniu tej rezerwacji, całkowicie bezprawnym jest naliczanie opłat za rezerwację targowiska przez kolejne dwa miesiące.

Z oświadczenia Nabywcy tych faktur wynika, że pomimo zapłacenia opłaty nie mógł on handlować przez dwie soboty w miesiącu listopadzie (data wypowiedzenia 20.11.2019) i nie otrzymał zwrotu pieniędzy oraz że wystawiono mu fakturę za grudzień.

Analizując treść rozdziału trzeciego, paragrafu 9 punkt 12 Regulaminu Targowiska Miejskiego w Milanówku, będącego załącznikiem nr 1 do uchwały nr 111/X/19 Rady Miasta Milanówka z dnia 16.09.2019r. należy stwierdzić, że mówi on iż:

Rezerwacje mają charakter imienny i niedopuszczalne jest odpłatne lub nieodpłatne przenoszenie uprawnień z rezerwacji na inne osoby bez zgody Administratora. W razie stwierdzenia udostępniania rezerwacji osobom nieuprawnionym, przenoszenia uprawnień, wydawania dokumentu rezerwacji lub pobierania opłat z tego tytułu, rezerwacja wygasa w trybie natychmiastowym, bez prawa żądania zwrotu opłaty za pozostały okres rezerwacji.

Natomiast kolejne dwa punkty w kwestii dokonywania i funkcjonowania rezerwacji mówią:

13. Wniesienie opłaty rezerwacyjnej nie zwalnia sprzedającego od uiszczenia opłaty targowej.

14. Osoby posiadające rezerwację zobowiązane są do posiadania i okazywania inkasentom oraz innym upoważnionym pracownikom Zarządcy Targowiska dokumentów potwierdzających rezerwację wraz z dowodem uiszczenia opłaty za rezerwację.

Zapisy Regulaminu Targowiska Miejskiego w Milanówku nie precyzują dokładnie formy dokumentu świadczącego o rezerwacji miejsca na targowisku.

Ponadto z relacji Kupców, którzy czują się pokrzywdzeni, wynika, że w ich przypadku wystawiano błędnie faktury. Przykładem jest faktura Nr ZGKiM/1204/12/2019 dla podmiotu o nazwie ZYGI Zbigniew Brynda.

Faktura dotyczy dzierżawy gruntu na targu za 1 m-c, cena jedn. Netto 396,00, brutto 487,08.

Data sprzedaży 2019-12-31, Data wystawienia 2019-12-10

Pierwotnie wspomniana faktura dotyczyła kwoty brutto 1461,24zł ale po interwencji podmiotu dla którego została wystawiona, ZGKiM zmienił jej wartość na 487,08zł brutto pozostawiając ten sam numer faktury, zamiast zrobić jej korektę. Taka praktyka jest nie dopuszczalna z punktu widzenia księgowości.

W dokumentach badanych przez Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej znalazło się między innymi pismo ZGKiM 1194 2019.AG z dnia 04.11.2019r do pana Krzysztofa Szacherskiego w którym czytamy: „W związku z pozyskaną informacją o poddzierżawianiu lokalu, zwracamy się z prośbą o wyjaśnienia jaką prowadzi Pan działalność i który lokal poddzierżawia. Podpis Dyrektor ZGKiM Joanna Oknińska.

Innymi sprawdzanymi dokumentami są podania kupców, w których „zwracają się oni z prośbą o przyznanie rezerwacji stanowiska handlowego, przykładowo: co najmniej 7m na wszystkie dni handlowe. W kolejnym podaniu kupiec pisze o rezerwację miejsca podwójnego, w momencie zwolnienia się rezerwacji innego kupca.

Następnym badanym dokumentem jest umowa dzierżawy nr P/3-D/ATM/50/19 zawarta w dniu 23.09.2019r w Milanówku w siedzibie Urzędu Miasta przy ul. Kościuszki 45 pomiędzy Gminą Milanówek – Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Milanówku przy ulicy Spacerowej 4, reprezentowanym przez Joannę Oknińską – Dyrektora Zakładu zwaną dalej Wydierżawiającym z jednej strony, a panią Urszulą Dobrzyńską zwaną dalej „Dzierżawcą”, z drugiej strony.

Przedmiotem umowy jest część nieruchomości o pow. 25m² z nieruchomości opisanej w ust 1 pod pawilonem handlowym oraz 18m².

Paragraf 4 punkt 1 mówi: Umowa obowiązuje strony od dnia 23.09.2019r do dnia 22.09.2022r.

Paragraf 4 punkt 2 mówi: W celu zawarcia nowej umowy Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku przynajmniej na dwa miesiące przed zakończeniem jej okresu obowiązywania.

Paragraf 4 punkt 3 w przypadku nie zawarcia nowej umowy, z jakichkolwiek względów oraz nie wydania wydierżawiającemu nieruchomości objętej niniejszą umową, po upływie okresu jej obowiązywania, dalsze korzystanie z przedmiotowego gruntu będzie traktowane jako bezumowne korzystanie.

Paragraf 4 punkt 5 mówi że umowa może być rozwiązana z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:

tu są wymienione 4 punkty.

W przedstawionych Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej dokumentach, znajduje się aneks z dnia 04.01.2020r do umowy nr P/3-D/ATM/50/19 dotyczący wyłącznie zmiany nazwy dzierżawcy. Ponadto znajduje się także pismo ZGKiM nr ATM.148.2020 z dnia 24.02.2020r do pani Urszuli Dobrzyńskiej w którym ZGKiM wyraża zgodę na przedłużenie terminu na budowę pawilonu handlowego do dnia 30.11.2020r.

Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej nie znalazł jednak stosownej uchwały Rady Miasta która regulowała by kwestię wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę części nieruchomości stanowiącej Targowisko Miejskie w Milanówku oraz odstąpienie od trybu przetargowego. Znalazł jednak skargę Pani Moniki Mach z dnia 01.07.2019r. dotyczącą „podania nierzetelnej informacji iż do dnia 24.06.2019r wpłynęła jedynie jedna oferta dotycząca dzierżawy terenu pod ten pawilon i przyjęcia na tej podstawie przesłanek do oddania terenu w dzierżawę w trybie bezprzetargowym. Przedmiotem skargi było pominięcie oferty Pani Moniki. Kwestia dzierżawy wspomnianej nieruchomości była przedmiotem dyskusji na sesji Rady Miasta Milanówka w dniu 24.06.2019r. w trakcie której uznano, iż z uwagi na złożenie wyłącznie jednej oferty, zachodzą przesłanki do zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym.”

Następnym badanym przez Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej dokumentem jest umowa dzierżawy nr P/2-D/ATM/40/19, zawarta w dniu 23.09.2019r w Milanówku w siedzibie Urzędu Miasta przy ul. Kościuszki 45 pomiędzy Gminą Milanówek – Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Milanówku przy ulicy Spacerowej 4, reprezentowanym przez Joannę Oknińską – Dyrektora Zakładu zwaną dalej Wydierżawiającym z jednej strony, a panią Różą Jakubowską Marchewką, zwaną dalej „Dzierżawcą”, z drugiej strony.

Przedmiotem umowy jest część nieruchomości o pow. 25m² z nieruchomości opisanej w ust. 1 pod pawilonem handlowym.

Paragraf 4 punkt 1 tej umowy mówi: Umowa obowiązuje strony od dnia 17.07.2019r do dnia 16.07.2022r.

Paragraf 4 punkt 2 mówi: W celu zawarcia nowej umowy Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku przynajmniej na dwa miesiące przed zakończeniem jej okresu obowiązywania.

Paragraf 4 punkt 3 mówi: W przypadku nie zawarcia nowej umowy, z jakichkolwiek względów oraz nie wydania wydierżawiającemu nieruchomości objętej niniejszą umową, po upływie okresu jej obowiązywania, dalsze korzystanie z przedmiotowego gruntu będzie traktowane jako bezumowne korzystanie.

W teczce z dokumentami dotyczącymi wspomnianej wyżej umowy znajduje się także Uchwała Rady Miasta NR 101/X/19 z dnia 16.09.2019r w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę części nieruchomości stanowiącej Targowisko Miejskie w Milanówku oraz odstąpienie od trybu przetargowego.

Ciekawie wygląda analiza tych dwóch wspomnianych wyżej dokumentów w świetle także wspomnianej już wcześniej informacji z dnia 14.11.2019r. bez nagłówka, sygnatury i podpisu, wystosowanej jak można się domyślać przez ZGKiM w Milanówku. Wynika z niej, że co prawda inna umowa dzierżawy gruntu na Targowisku Miejskim w Milanówku zawarta z Dzierżawcami, dotknięta jest sankcją nieważności z powodu: naruszenia artykułu 18 ust.2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 20.12.2006r. o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka w przedmiocie wydzierżawienia nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka, w sytuacji gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zostały zawarte kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Naruszenia art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli braku postępowania przetargowego na zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Z informacji wynika także iż dotychczas pobierane wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na Targowisku, było pobierane jako świadczenie za bezumowne korzystanie posiadacza w dobrej wierze i nie podlega zwrotowi. Ponadto z informacji wynika, że do dnia 31.12.2019r. Rada Miasta Milanówka podejmie stosowne uchwały, aby dalsze korzystanie przez Dzierżawców z nieruchomości na targowisku było legalnie możliwe.

Zestawiając sekwencję dat w tych dokumentach widzimy że: umowę dzierżawy nr P/2-D/ATM/40/19, zawarto z datą wsteczną w dniu 23.09.2019r. Umowa obowiązuje strony od dnia 17.07.2019r do dnia 16.07.2022r. Natomiast kwestię wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę części nieruchomości stanowiącej Targowisko Miejskie w Milanówku oraz odstąpienie od trybu przetargowego, reguluje Uchwała Rady Miasta NR 101/X/19 z dnia 16.09.2019r. a więc jak wynika z przytoczonej wyżej „informacji” umowa dzierżawy nr P/2-D/ATM/40/19 dotknięta jest sankcją nieważności z powodów jak wyżej.

Jak wspomniano we wcześniejszych fragmentach tego protokołu, kwestię nieważności wszystkich umów zawartych z Dzierżawcami na Targowisku Miejskim potwierdza Burmistrz Miasta Milanówka w swoim piśmie z dnia 16.01.2020r. kierowanym do Przewodniczącej Komisji Budżetu i Inwestycji za pośrednictwem Przewodniczącej Rady Miasta Milanówka, w którym pisze: „W załączeniu przekazuję 29 projektów uchwał dotyczących dzierżawy nieruchomości stanowiących Targowisko Miejskie w Milanówku. Wynikało to z faktu, iż poprzednia osoba zarządzająca ZGKiM zawierała kolejne umowy dzierżawy lub najmu z osobami, które dzierżawiły lub najmowały przestrzeń na Targowisku. Okres trwania tych kolejnych umów dzierżawy lub najmu przekroczył łącznie 3 lata. Umowy te były zawierane bez uchwał Rady Gminy. Ponadto Rada Gminy nie powzięła ogólnej uchwały, w której w sposób ogólny uregulowałaby zasady wydzierżawiania lub wynajmowania terenu Targowiska. Przepisy Ustawy o Samorządzie Gminnym nie przewidują procedury następczego zatwierdzania umów zawartych przed podjęciem uchwał, a dalsze korzystanie z przestrzeni na targowisku wymaga podjęcia uchwał, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a Ustawy o Samorządzie Gminnym oraz art. 37 ust. 4. Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami. Wobec powyższego bezzwłocznie należy podjąć uchwały wymagane art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a Ustawy o Samorządzie Gminnym oraz art. 37 ust. 4. Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, zlecić wykonanie tych uchwał Burmistrzowi Miasta Milanówka oraz podpisać właściwe umowy z osobami, które korzystają dotychczas z dzierżawy bez podstawy umownej. W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż umowy dzierżawy lub najmu zawierane były z naruszeniem ustawy, gdyż nie miały wymaganej zgody wyrażonej przed zawarciem czynności, tym samym były zawierane przez nieuprawnioną (nie legitymującą się właściwą uchwałą) osobę. Powyższe skutkuje uznaniem, iż umowy bez wymaganych prawem uchwał są bezwzględnie nieważne. Ustawa nie przewiduje możliwości wydania uchwały w zakresie wyrażenia następczej zgody na zawarte umowy dzierżawy / najmu bez wymaganej prawem uchwały. Z tego też względu należy uznać, że nie jest możliwe następcze wyrażenie zgody przez Radę Gminy na zawarte umowy.”

Reasumując umowę dzierżawy nr P/2-D/ATM/40/19 z panią Różą Jakubowską Marchewką, zawarto niezgodnie z prawem z datą wsteczną, lub umowy były dwie z których pierwszej nie okazano Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej natomiast w segregatorze dotyczącym danego pawilonu znalazła się druga umowa, którą podpisano przed upływem trzyletniego terminu obowiązywania umowy, próbując ominąć w ten sposób konieczność ogłoszenia przetargu na dzierżawę gruntu pod pawilonem. Takie działanie nosi znamiona niegospodarności ze względu na fakt iż przy pierwszej umowie podpisywanej na dzierżawę gruntu pod pawilon powinien być przetarg, który wyłoni dzierżawcę przynoszącego największy dochód Miastu.

Uwagi i wnioski pokontrolne.

Po sprawdzeniu dokumentów przedstawionych do kontroli, zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej stwierdził, że panuje w nich bałagan. Na początku nie okazano Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej pełnej dokumentacji. Część dokumentów była anonimizowana, co jest niedopuszczalną praktyką w przypadku kontroli przeprowadzanych przez Komisję Rewizyjną. W sprawdzanej dokumentacji brakowało między innymi dokumentów o karach i naliczeniach dla kupców. Można było odnieść wrażenie podczas kontroli, że dostarczone zespołowi kontrolnemu teczki zawierają tylko te dokumenty, które są wygodne dla ZGKiM. Część umów dzierżawy została zawarta bez stosownych uchwały Rady Miasta, co czyni ich nieważnymi, a dzierżawy bezumownymi. Co najmniej dwie umowy zawarto z nowymi dzierżawcami na okres trzech lat lub dłużej bez przetargów. W jednym z przypadków umowa została zawarta z datą wsteczną przekraczającą dwa miesiące lub też zawarto wcześniej umowę bez przetargu a następnie próbowano ominąć prawo i po około dwóch miesiącach jej trwania nie czekając do końca obowiązywania umowy podpisano nową na czas trzech lat, pomijając konieczność przeprowadzenia przetargu. W tym przypadku ewentualnej pierwszej umowy lub jej pierwszej wersji nie okazano Zespołowi Kontrolnemu Komisji Rewizyjnej.

Tak więc poważne uchybienia w pracy ZGKiM przy wydzierżawianiu gruntu pod pawilony handlowe polegają na:

Braku właściwej uchwały Rady Miasta Milanówka, w sytuacji gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zostały zawarte kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Naruszeniu art. 37 ust. 4 u.g.n., czyli braku postępowania przetargowego na zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, który mówi: Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Takiej zgody rady nie było a pierwsza umowa powinna być podpisana na trzy lata bez względu na to ile osób stanęło do przetargu. Zaniechanie tych praktyk może doprowadzić do wybrania Dzierżawcy dającego mniejszy przychód miastu, a to będzie nosić znamiona niegospodarności.

Poniżej wnioski wyciągnięte przez pana Krzysztofa Ołpińskiego.

Podczas planowej kontroli przeprowadzonej na Targowisku Miejskim w Milanówku, administrowanym przez ZGKiM zaobserwowałem ogólny bałagan w dokumentacji, która została nam udostępniona. Teczki zawierające umowy z kupcami dzierżawcami powierzchnię handlową były niekompletne, co często uniemożliwiało wykonanie rzetelnej kontroli. Część umów dzierżawy, które ZGKiM podpisała z dzierżawcami przedłużana była na mocy aneksów bez zgody Rady Miasta, a część przedłużana była nową umową bez stosownej uchwały Rady Miasta. Ta praktyka doprowadziła do sytuacji, w której obowiązujące umowy dzierżawy były *de facto* bezprawne.

Krzysztof Wiśniewski
Leszek Kołodziejski
Krzysztof Ołpiński

Wiśniewski Krzysztof 09.08.2020.

Otrzymują:

- 1) Dyrektor ZGKiM Joanna Oknińska
- 2) Burmistrz Miasta Milanówka
- 3) Przewodniczący Rady Miasta
- 4) a/a

Data podpisania protokołu.