



Burmistrz Szklarskiej Poręby

58-580 Szklarska Poręba, ul. Buczka 2; tel. 075 75 47 700, 075 75 47 708; fax 075 75 47 724
e-mail: sekretariat@szklarskaporeba.pl; www.szklarskaporeba.pl

Szklarska Poręba, dnia 18 października 2007 r.

BZ-7224 - 39/2007

Stowarzyszenie Obsługi
Ruchu Turystycznego
ul. Jedności narodowej 5
Szklarska Poręba

W odpowiedzi na Państwa pismo (z dnia 28 lutego 2007 r.) odnoszące się do sprawy wypowiedzenia umów dzierżawy obiektów pensjonatowych stanowiących własność Miasta Szklarska Poręba uprzejmie informuję, iż w ostatnich miesiącach przeprowadzono przegląd techniczny i inwentaryzację wszystkich obiektów. W wyniku podjętych działań sporządzono dokumentację techniczną obiektów ustalając również rzeczywisty sposób ich wykorzystania. Wypowiedzenie umów stanowi pierwszy krok na drodze do uregulowania wszystkich spraw nagromadzonych w czasie kilkunastoletniego okresu trwania dzierżaw/najmu tych obiektów.

Na wstępie pragnę podkreślić, iż poruszonych w Państwa piśmie problemów nie sposób rozstrzygnąć w sposób kompleksowy, to znaczy jednolity dla wszystkich obiektów, bowiem ich stan i sposób użytkowania jest bardzo różny. W mojej ocenie każda umowa dzierżawy/najmu będzie musiała być poddana indywidualnej ocenie, a rozstrzygnięcie, co do dalszych losów danego obiektu wynikać będzie właśnie z tej oceny. Generalnym zamierzeniem Miasta jest jednak zbycie wszystkich bez wyjątku obiektów na możliwie jednolitych zasadach, przy czym nastąpić ono musi z uwzględnieniem trybu przewidzianego w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z roku 2004: Dz. U. Nr 261, poz. 2603). Ustawa ta „z góry”, bowiem ustala możliwe do zastosowania tryby tego zbycia. Za podstawowy uznaje tryb przetargu nieograniczonego. Od wskazanego wyżej podstawowego trybu przetargowego przepisy ustawy przewidują pewne, choć nieliczne wyjątki, które jak wynika z dotychczasowej wiedzy w tej sprawie, nie mają niestety zastosowania do zbycia pensjonatów będących własnością miasta.

Uwagi i podkreślenia wymaga również fakt, iż wykonując - jako Burmistrz Szklarskiej Poręby - zarząd majątkiem komunalnym mam obowiązek stosowania dyrektywy zawartej w art. 50 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, która stanowi, iż „*obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu (...) jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego*

ochrona". Tak, więc podstawowym problemem w niniejszym przypadku będzie konieczność zachowania należytej dbałości i staranności o interes miasta, z ewentualnym uwzględnieniem, „*interesu mieszkańców i ich rodzin*”, co postulujecie Państwo w swoim piśmie. W moim głębokim przekonaniu ostateczną granicą uwzględnienia Państwa (dierzawców) interesów będzie w niniejszym przypadku dobro (interes) gminy.

W sprawie „*rozliczenia nakładów i ulepszeń*” uprzejmie informuję, iż kwestia ta uregulowana została w obowiązujących aktualnie umowach. Rozliczenie to może nastąpić jedynie po sprzedaży nieruchomości, rozwiązaniu umów i wydaniu przedmiotu najmu. Ze swej strony pragnę jednak zapewnić, iż Miasto nie zamierza uchylać się od wywiązania się z tego obowiązku, lecz jedynie w zakresie, który ustalony został w umowie. Podstawowe znaczenie w tej sprawie będą miały kwestie udokumentowania nakładów, udokumentowania wyrażonej przez miasto zgody na ich poniesienie, udokumentowanie ich wysokości. Zaznaczyć należy, że ulepszenia obiektów, które zostały dokonane przez dzierżawców/najemców bez uzyskania stosownej zgody właściciela, co do zasady, nie powinny podlegać rozliczeniom, chyba że drodze dodatkowych negocjacji właściciel obiektu wyrazi wolę ich zachowania za odrębnym wynagrodzeniem na rzecz najemcy.

W sprawie „*wydzielenia i sprzedaży części mieszkalnej*” uprzejmie wyjaśniam, iż miasto podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko w tej sprawie, które zawarte jest we wcześniejszej korespondencji. W mojej jednak ocenie działanie mające na celu realizację Państwa postulatu w sposób ewidentny prowadzić musi do naruszenia interesu Miasta, bowiem obciążenie obiektów pensjonatowych umowami najmu lokali mieszkalnych (i późniejsza ich ewentualna sprzedaż) prowadziłoby do rażącego obniżenia wartości tych obiektów. Działanie takie w sposób oczywisty narusza wskazaną już dyrektywę zachowania szczególnej staranności w gospodarowaniu mieniem gminnym.

W kwestii „*stworzenia ścieżki sprzedaży ratalnej*” miasto ma ograniczone możliwości działania. Zasady płatności za sprzedawane nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego regulują przepisy ustawowe o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Ratalny tryb sprzedaży przewidziany jest jedynie dla trybu bezprzetargowego lub sprzedawanych w drodze rokowań. Tryby te, co już wyżej wskazano, nie mają zastosowania w większości przypadków.

Czwarty postulat polegający na „*indywidualnym podejściu i ochronie interesów mieszkańców i ich rodzin*” został wyjaśniony wcześniej. Uzupełniając to wyjaśnienie mogę dodać jedynie, iż w intencji władz miejskich Szklarskiej Poręby nie leży chęć pokrzywdzenia osób będących dotychczasowymi dzierżawcami/najemcami obiektów pensjonatowych. Podstawową jednak powinnością władz miejskich jest dbałość o interes wspólnoty samorządowej pojmowanej, jako ogół mieszkańców naszego miasta, a nie jedynie jej części. Części, która przez innych mieszkańców miasta uznawana jest za szczególnie uprzywilejowaną.

Na koniec pragnę wyrazić ubolewanie z powodu tak długiego okresu oczekiwania na udzielenie odpowiedzi, ale zawiłość tej sprawy i konieczność dokonania wielu ustaleń

faktycznych i prawnych uniemożliwiła mi szybkie jej udzielenie. Mogę także zapewnić, że władze miejskie traktują tę sprawę ze z należytą starannością i wnikliwością, starając się unikać niepotrzebnych sporów. Biorąc jednak pod uwagę okoliczność, iż istotą tej sprawy są przeciwstawne interesy właściciela (Miasta Szklarska Poręba) z jednej strony oraz interesy dotychczasowych dzierżawców/najemców z drugiej strony, należy się liczyć, iż nie w każdym przypadku uda się ich uniknąć.

Z wyrazami szacunku

Do wiadomości:

1. Przewodniczący RM
2. ZGN,
3. a/a

B U R M I S T R Z

Arkadiusz Wichniak