



## PRESTOMAX S.A. - Oddział

58-580 Szklarska Poręba, Os. Podgórze 13

**ZAKŁAD MIKROCHIRURGII OKA - „W Z R O K”**

Tel. Fax 075/717-25-39, Fax 717-39-64 e-mail: wzrok@wzrok.com.pl

Zarząd:

Prestomax S.A. – 65-119 Zielona Góra, ul. Sulechowska 4a

Tel.: 068/324-48-61, Fax 068/325-33-83, e-mail: biuro@prestomax.pl

Miejski Zakład Gospodarki Lokalowej  
w Szklarskiej Porębie

wpłynęło dn. 17.03.08

L.dz. 847

Zal.

ADD

15 kwiecień 2008 r.

**Miejski Zakład Gospodarki Lokalowej**  
**ul. Krasieńskiego 1 a**  
**58-580 Szklarska Poręba**

dot. Waszego pisma ADM2/L.dz.2757/07

W związku z pismem wskazanym wyżej, na podstawie którego nasza firma została powiadomiona, iż dniem 5 stycznia 2009 r. nastąpi rozwiązanie umowy dotyczącej nieruchomości położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Armii Krajowej 9, w granicach działki gruntu nr 253 obr. 1, uprzejmie informuję, że stanowisko zaprezentowane w tym piśmie jest sprzeczne z prawem i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem dzierżawionych nieruchomości i dlatego wnoszę o cofnięcie wypowiedzenia umowy.

Nie kwestionujemy prawa Gminy Szklarska Poręba - w imieniu której działa Miejski Zakład Gospodarki Lokalowej - do wypowiedzenia umowy dzierżawy stosownie do § 10 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 17 marca 2004 r., skoro strony umowy ustaliły, że każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego jeden rok. Przepisy prawa nie ograniczają swobody stron przy ustalaniu terminów wypowiedzenia, ale obowiązują zasady związane z wykładnią umów i zasady związane ze społecznymi i gospodarczymi funkcjami umowy dzierżawy, które stoją na przeszkodzie przyjęciu, że umowa ta w okolicznościach sprawy została skutecznie wypowiedziana.

Umową z dnia 17 marca 2004 r. wydzierżawione zostały przez nas nieruchomości zabudowane położone w Szklarskiej Porębie przy ul. Osiedle Podgórze 13-14 (działka gruntu nr 280 obr. 1) oraz przy ul. Armii Krajowej 9 (działka gruntu nr 253 obr. 1) co wynika z § 1 umowy. Umowa dzierżawy zatem obejmuje swoją treścią dwie nieruchomości i jest to jedna umowa dzierżawy. Za taką interpretacją przemawia fakt, iż w umowie przewidziany został czynsz najmu globalny, dla całego przedmiotu najmu określonego pierwotnie w umowie. To znaczy nie podzielono, jaka część czynszu przypada za jedną nieruchomość, a jaka za drugą. Nie można tej umowy traktować jako dwóch oddzielnych umów dzierżawy dotyczących dwóch nieruchomości. Fakt, iż umowa z dnia 17 marca 2004 r. choć dotyczy dwóch nieruchomości jest jedną umową przesądza, że wydzierżawiający mógł wypowiedzieć umowę jako całość, a więc w stosunku do obu nieruchomości albo mógł zabiegać u dzierżawcy wprowadzenia stosownego aneksu do umowy. § 12 umowy nie pozostawia wątpliwości, że każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu i to pod rygorem nieważności, a takiego aneksu strony nie sporządziły. W tych okolicznościach wniosek o cofnięcie tego wypowiedzenia jest w pełni uzasadniony.

Dzierżawca na obu nieruchomościach prowadzi działalność związaną z ochroną zdrowia (m.in. usługi medyczne związane z mikrochirurgią oka i leczeniem wzroku) i wszystkie obiekty znajdujące się na w/w nieruchomościach stanowią zorganizowany kompleks usług medycznych. Działalność medyczna naszej firmy tylko na jednej z nieruchomości jest wykluczona. Dlatego w przypadku ponownego wypowiedzenia umowy będziemy musieli rozważyć celowość zlikwidowania tej działalności w Szklarskiej Porębie.

Wobec powyższego proszę o rozważenie czy w świetle Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba, które preferuje w tej

części miasta m.in. ochronę zdrowia, rozwiązania umowy dzierżawy jest jedynym możliwym rozwiązaniem. Podtrzymuję w dalszym ciągu chęć nabycia w/w nieruchomości i w tej części powołuję się na Uchwałę Nr XI/169/99 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 9 listopada 1999 r., która taką możliwość przewiduje. Pragnę także zauważyć, że zgodnie z § 7 ust. 5 umowy dzierżawy z dnia 17 marca 2004 r. dzierżawcy przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów poniesionych przez lata na obiekty objęte tą umową i są to sumy niebagatelne, gdyż obiekty przejęte zostały w stanie ruiny.

Liczę na konstruktywne zajęcie stanowiska w sprawie i niezwłoczną odpowiedź.

PREZES  
<<PRESTOMAX>> S.A.  
w Zielonej Górze

*Iwona Gieruga*

Do wiadomości:

Burmistrz Szklarskiej Poręby Arkadiusz Wichniak