

RADA MIEJSKA
w Solcu Kujawskim

Solec Kujawski, 13.01.2022 r.

BRM.0003.20.2022

Pan

Adam Michalak

Radny Rady Miejskiej

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 30.12.2021 r. w załączeniu przesyłam
odpowiedź Burmistrza Solca Kujawskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

mgr Bartłomiej Czaki



BURMISTRZ Solca Kujawskiego

Solec Kujawski, 12 stycznia 2022 roku

Pan Adam Michalak
Radny Rady Miejskiej
w Solcu Kujawskim

dot. odpowiedzi na wniosek zgłoszony przez radnego Pana Adama Michalaka w trybie art. 24 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym z 30.12.2021 roku.

Na podstawie art. 24 ust. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), wyjaśniam, co następuje:

Ad. 1

Zadłużenie najemcy lokalu użytkowego położonego w Solcu Kujawskim przy ul. Gen. Stefana Roweckiego „Grota” 3 z przeznaczeniem na „bowling club” na dzień złożenia wypowiedzenia tj. 30.04.2020r. przez najemcę wynosiło 12 581,35 zł.

Ad. 2.

Na dzień rozwiązania umowy tj. 31.07.2020 roku zadłużenie wynosiło 23 198,94 zł.

Ad. 3

Najemca złożył do Dyrektora OSiR trzy wnioski o umorzenie zaległości należności z tytułu czynszu najmu: jeden w dniu 24 .06.2020 roku, dwa w dniu 3. 09.2020 roku.

Ad. 4.

Dyrektor OSiR, w ramach posiadanych kompetencji, na podstawie przepisów Uchwały Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Solcu Kujawski z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, przypadających Gminie Solec Kujawski lub jej jednostkom podległym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, zmienionej Uchwałą Nr XVIII/157/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 29 maja 2020 roku, w związku ze złożonymi wnioskami, o których mowa wyżej, umorzył najemcy zadłużenie w dniu 13 lipca 2020 roku na kwotę 1696,12 zł - na wniosek z dnia 29 maja 2020r. oraz w dniu 30 września 2020 roku na kwotę w wysokości 5537, 27 zł. - na wnioski z dnia 03.09.2020r.

Ad. 5. I 6.

Oferta sprzedaży wiaty została złożona przez najemcę w dniu 29.06.2020 r. Gminie Solec Kujawski. Cena sprzedaży wiaty została ustalona przez najemcę na kwotę 5 000,00 zł + podatek VAT. Przedmiot sprzedaży – wiata przeznaczona na „ogródek piwny” wykonana z drewna, kryta gontem, ustawiona na podłożu z kostki brukowej o wym. 8x4 m., wyposażona w instalację elektryczną i oświetlenie oraz gniazdo siłowe.

Przedmiotowa oferta sprzedaży została przekazana dyrektorowi OSiR celem rozpatrzenia.

Dokonując analizy złożonej propozycji, dyrektor OSiR przy współpracy z pracownikami Urzędu Miejskiego w pierwszej kolejności przeprowadzili ocenę oferty pod względem finansowym, w oparciu o rozeznanie rynku. tj. sprawdzono w oparciu o zamieszczone na stronach internetowych oferty sprzedaży podobnych obiektów. Z powyższej analizy wynikało, że wartość oferty sprzedaży wiaty złożonej przez najemcę była atrakcyjna. Ceny sprzedaży obiektów o podobnych parametrach bez montażu, podłoża oraz instalacji elektrycznej wynosiły średnio 11.900 zł. Biorąc pod uwagę zarówno cenę sprzedaży wiaty, jak i standard jej wykonania oraz wyposażenia, a także miejsce położenia obiektu, zdecydowano o przyjęciu oferty sprzedaży.

Należy wskazać, że zakupiona wiata uatrakcyjniła ofertę działalności OSiR oraz może stanowić dodatkowy atut przy pozyskiwaniu kolejnych najemców pomieszczenia przeznaczonego na prowadzenie „bowling club”. Ponadto usytuowanie obiektu w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów OSiR umożliwia jego wykorzystanie podczas imprez organizowanych przez Gminę oraz jej jednostki organizacyjne i organizacje pozarządowe np. podczas dożynek, pikników, koncertów. Jednocześnie wskazać należy, że wiata jest obiektem ogólnodostępnym dla mieszkańców i turystów, podobnie jak inne tego typu budowle usytuowane na terenie gminy.

Ad. 7

Najemca złożył wniosek o umorzenie kwoty 9.863,57 zł do Burmistrza Solca Kujawskiego w dniu 25 stycznia 2021 roku. Odpowiedź została udzielona, na piśmie w dniu 29 marca 2021 roku (pismo nr WGM.RN.6845.09.2020.2021).

Ad.8

Dyrektor OSiR umorzył zadłużenie w oparciu o przepisy Uchwały Nr XVIII/157/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 29 maja 2020 roku w ramach posiadanych kompetencji. Burmistrz Solca Kujawskiego odmówił umorzenia zadłużenia z uwagi na niespełnienie przesłanek określonych w § 3 ust. 1a uchwały. Wniosek o umorzenie zaległości złożony przez najemcę do Burmistrza Solca Kujawskiego dotyczył innego okresu zadłużenia, co w konsekwencji, zgodnie z przepisami uchwały wymagało przede wszystkim zbadania sytuacji finansowej przedsiębiorcy w odniesieniu do innego stanu faktycznego.

Ad.9

Pisemne wezwanie do zapłaty zostały sporządzone w dniu: 7 lutego 2020 roku, 15 kwietnia 2020 roku oraz 20 maja 2020 roku. Ponadto w dniu 24 kwietnia 2020 roku Dyrektor OSiR wystosował do Najemcy pismo z informacją o stanie zadłużenia, w którym wskazał termin 31.07.2020 roku jako ostateczny termin do uregulowania zobowiązania.

Na skutek złożonego w dniu 22 kwietnia 2021 roku do Burmistrza Solca Kujawskiego pisma - ponownego wniosku byłego najemcy lokalu, niebędącego już przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów Uchwały Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Solcu Kujawski z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, przypadających Gminie Solec Kujawski lub jej jednostkom podległym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, zmienionej Uchwałą Nr XVIII/157/20 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 29 maja 2020 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIII/380/14 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim (...) (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2014 r. poz. 2433 ze zm)., o umorzenie lub odroczenie spłaty zadłużenia, odroczone na okres 10 m-cy, tj. do dnia 10 marca 2022 roku spłatę zadłużenia należności cywilnoprawnych w wysokości 9 863,53 zł z tytułu niezapłaconego czynszu najmu nieruchomości położonej w Solcu Kujawskim przy ul. Gen. Roweckiego Grota 3.

Ad.10. i 11

Pomieszczenie, stanowiące przedmiot umowy najmu zostało odebrane, po rozwiązaniu umowy najmu. W dniu 31 lipca 2020 roku został sporządzony protokół odbioru wg stanu na dzień rozwiązania umowy. Podczas odbioru, po uzgodnieniu z Najemcą, dyrektor OSiR wyraził zgodę na pozostawienie przez najemcę elementów wyposażenia lokalu do czasu przeprowadzenia przetargu i wyłonienia kolejnego najemcy. Powyższe działanie miało na celu uatrakcyjnienie oferty przy ogłoszeniu kolejnego przetargu.

Należy przy tym wskazać, że co do zasady, najemca winien zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym tj. takim w jakim znajdował się on przed zawarciem umowy. Dopuszcza się jednak możliwość poniesienia przez najemcę nakładów, których celem może być utrzymanie rzeczy w stanie zdolnym do normalnego z niej korzystania, mogą to być np. remonty. Mając na względzie przyjętą w tej kwestii linię orzecniczą należy wskazać, że przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne, czy też użyteczne, trzeba uwzględnić m.in. charakter lokalu, jego lokalizację oraz budynek, w którym się mieści. Zdaniem Dyrektora OSiR, lokal został oddany w stanie niepogorszonym w stosunku do dnia, w którym został oddany w najem, a dokonane przez najemcę nakłady związane były z utrzymaniem przedmiotu najmu w stanie umożliwiającym korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem.

Najemca zobowiązał się do uregulowania ciążyących na nim zobowiązań finansowych, w treści protokołu z dnia 30 lipca 2020 roku, ale z uwagi na trudną sytuację finansową złożył do Dyrektora OSiR wnioski o umorzenie zadłużenia. Jak wskazano wyżej, wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie.

Wady wskazane w protokole zostały przez Najemcę usunięte. Odmalował on pomieszczenia, uzupełnił brakujące drzwi oraz kaloryfery. Dodatkowo pozostawił, żaluzje okienne – 21 sztuk, klimatyzację, a w celu uzupełnienia oświetlenia zakupił 25 sztuk lamp led.

Ad. 12,13,14 i 15

W celu powtórnego odbioru lokalu, po całkowitym jego opróżnieniu, Dyrektor OSiR jako zarządca obiektu oraz jako osoba upoważniona do reprezentowania Ośrodka Sportu i Rekreacji w Solcu Kujawskim, w ramach posiadanych kompetencji sporządził protokół zdawczo-odbiorczy lokalu wraz z wyposażeniem. Do odbioru lokalu, stanowiącego przedmiot najmu nie jest wymagane formalne powołanie komisji. Do wyłącznej kompetencji Dyrektora OSiR należy delegowanie zadań pracownikom, a tym samym wyznaczanie osób odpowiedzialnych za dokonywanie określonych czynności na polecenie i z upoważnienia dyrektora. Do sporządzenia protokołu wyznaczony został pan Szymon Raczyński jako pracownik OSiR, dlatego jego podpis widnieje na protokole. Z treści protokołu w żaden sposób nie da się wywnioskować, że p. Szymon Raczyński, sporządzając protokół wystąpił w charakterze kierownika hali. Należy jednoznacznie wskazać, że nadzór nad działalnością Ośrodka Sportu i Rekreacji, w tym także basenu sprawuje dyrektor, a nie kierownik basenu.

Z treści protokołu, jak i z wyjaśnień złożonych przez Dyrektora OSiR wynika, że Najemca pozostawił nowy, nowoczesny bar - w zamian starego baru, stanowiącego wcześniejsze wyposażenie lokalu, dodatkowo oprócz trzech kamer, które stanowiły wyposażenie pozostawił trzy kamery do dyspozycji OSiR., a także płytki ceramiczne w ilości 40m².

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie, że stan pomieszczeń jest daleki od prawidłowego, a także, że zaniechano należytego odbioru i rozliczenia finansowego z najemcą jest stwierdzeniem subiektywnym, dalekim od stanu rzeczywistego i krzywdzącym.

Jednocześnie informuję, że procedura egzekucji należności z tytułu niezapłaconego czynszu najmu i kosztów eksploatacyjnych może zostać prowadzona dopiero po upływie terminu odroczenia spłaty należności, tj. po 10 marca 2022 roku.

Ponadto informuję, że zgodnie z Pana wnioskiem dokumenty – „ksero do wglądu”, o których mowa w Pana piśmie znajdują się w Biurze Rady Miejskiej w Urzędzie Miejskim w Solcu Kujawskim.

z up. BURMISTRZA


Barbara Białkowska
Zastępca Burmistrza