

Giżycko, 21.05.2025 r.

BURMISTRZ GIŻYCKA

Sz. P. Mirosław Kastner

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Giżycku

Radny Rady Miasta Giżycka

WM.6870.31.2025.NŻ

Wpł.
Dn.: 2025 -05- 22
Nr spr. 222
Podpis

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie zawartej przez Gminę Miejska Giżycko w dniu 19 sierpnia 2021 r. umowy dzierżawy nr USL/730 dotyczącej części działki o nr ewid. 1-535/4 o pow. 0,6831 ha wskazuję, co następuje:

I. Nie sposób podzielić zawartej w Pana interpelacji interpretacji zapisów §3 pkt 6 umowy z dnia 19.08.2021 r. nr USL/730: umowa dopuszcza bowiem, na podstawie §3 pkt 13 chociażby zmianę lokalizacji urządzeń stanowiąc, że: „Dzierżawy przysługuje prawo przenoszenia urządzeń wymienionych w Załączniku nr 2 do umowy w zakresie wskazanych w tym załączniku lokalizacji urządzeń”. Nadto informuję, iż zgodnie z art. 353¹ ustawy Kodeks cywilny: „Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny wg swego uznania byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego”. Regulacja powyższa dotycząca swobody zawierania umów obejmuje uzgodnienia stron umowy dotyczące sposobu realizacji umowy w trakcie jej trwania, jak również możliwość uzgodnionej przez strony zmiany treści zawartej umowy.

II. Odnosząc się do brzmienia §3 pkt 7 ww. umowy wskazać należy, iż tenże zapis umowy odnosi się do stanowisk organów odpowiednich w zakresie egzekwowania przepisów o ochronie zabytków i opiece nad nabytkami oraz o ochronie przyrody; organy właściwe w sprawach wydawania decyzji i uzgodnień, o których mowa w ust. 4 pkt 1-4 omawianej umowy nie wniosły uwag względem realizacji koncepcji zagospodarowania określonej w Załączniku nr 2 do umowy. Nadto zwrócić należy uwagę, iż Dzierżawca dostarczył Gminie Miejskiej Giżycko zgodnie z wymogami wskazanymi w ust. 4 pkt 1-4:

- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 02.12.2021 r. znak: WGK.6220.13.2021.EP,
- pozwolenie Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8.12.2021 r. znak: WUOZ-Ełk.5142.441.2021.kk na podjęcie działań w części miasta Giżycka wpisanej do rejestru zabytków,
- projekt architektoniczno-budowlany sporządzony przez Pracownię Projektową MD-Projekt w dniu 11.03.2022 r.,
- projekt zagospodarowania terenu sporządzony przez Pracownię Projektową MD-Projekt w dniu 11.03.2022 r.,

- decyzję o warunkach zabudowy nr 18/2022 z dnia 05.10.2022 r. znak: WPI.6730.16.2022.AF dla inwestycji polegającej na budowie lunaparku (instalacji urządzeń rozrywkowych) oraz budowa budynku administracyjno-socjalnego i budynku zaplecza technicznego wraz z infrastrukturą techniczną na części działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 535/4 w obrębie geodezyjnym Giżycko 1, miasto Giżycko.

W związku z realizacją wymogów wskazanych w §3 ust 4 pkt 1-4 omawianej umowy, czego dowodem są dostarczone przez Dzierżawcę ww. dokumenty, nie zaistniały przesłanki wymienione w §3 ust 8, na podstawie których Dzierżawca zobowiązany byłby do przedstawienia alternatywnej koncepcji zagospodarowania.

III. Jak Pan słusznie wskazuje, wymogiem wynikającym z §3 ust. 3 umowy było zagospodarowanie nieruchomości przez Dzierżawcę w nieprzekraczalnym terminie 18 miesięcy od daty zawarcia umowy, tj. do dnia 19.02.2023 r. Wymóg ten został przez Dzierżawcę zrealizowany, a dokumenty wymienione w pkt II niniejszego pisma stanowiące przedmiot realizacji zapisów §3 ust. 4 pkt 1-4 umowy dostarczone przed wymaganym terminem (dokumenty wytworzone jeszcze w roku 2022, zaś termin upływał 19 lutego 2023 r.).

Przechodząc do pytań zawartych w Pana interpelacji wskazuję:

Ad. 1. Organem, który zakwestionował możliwość realizacji koncepcji zagospodarowania stanowiącej załącznik nr 2 do umowy USL/730 był Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Zakwestionowano natomiast jedynie część tejże koncepcji w przedmiocie:

- posadowienia „Młyńskiego Koła” bez uzyskania pozwolenia na budowę,
- posadowienia „budynku infrastruktury technicznej” bez uzyskania pozwolenia na budowę,
- posadowienia „budynku infrastruktury sanitarnej” bez uzyskania pozwolenia na budowę.

Stosowne informacje w tej sprawie Gmina Miejska Giżycko otrzymała i prowadziła w przedmiotowych sprawach rozmowy oraz korespondencję z Dzierżawcą terenu. Należy raz jeszcze podkreślić, że zakwestionowanie to odnosiło się do podstaw realizacji zagospodarowania, natomiast nie stanowiło jednego z elementów określonych w §3 ust. 4 pkt 1-4 umowy, których brak wymagałby przedstawienia alternatywnej koncepcji zagospodarowania nieruchomości.

Ad. 2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w postanowieniach nr 67.2023, 68.2023 oraz 69.2023 w uzasadnieniu do postanowień wskazał na brak po stronie Dzierżawcy dokumentacji świadczącej o legalności wymienionych w ad. 1 inwestycji wymaganej na podstawie przepisów Prawa budowlanego. Nadto, w ocenie organu, w związku z objęciem terenu działki 1-535/4 ochroną konserwatorską, budowa obiektów o których mowa powyżej wymagała pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydanego na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Podczas przeprowadzonych przez organ czynności kontrolnych Dzierżawca nie przedłożył stosownych dokumentów. Zauważyć jednak należy, iż ww. postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nie przesądziły o braku możliwości realizacji innych elementów koncepcji wynikającej z Załącznika nr 2 do umowy dzierżawy USL/730. Dzierżawca informował Gminę

Miejską Giżycko, iż wykonywał przedmiotowe zagospodarowanie w oparciu o procedurę zgłoszenia budowy do Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego w Giżycku tymczasowych obiektów budowlanych (dot. budynku infrastruktury technicznej oraz budynku infrastruktury sanitarnej), natomiast „Młyńskie Koło” zostało posadowione, podobnie jak pozostałe urządzenia rozrywkowe w „Lunaparku”, jako urządzenie mobilne z możliwością dokonania jego demontażu, które nie podlega przepisom ustawy Prawo budowlane, lecz będące wyłącznie pod nadzorem Urzędu Dozoru Technicznego. Zasadą w zawieranych przez Gminę Miejską Giżycko umowach dzierżawy jest postanowienie umowne mówiące, że wszelkie ryzyka związane z organizacją i realizacją procesu inwestycyjnego obciążają dzierżawcę (§3 ust. 10 ww. umowy). Gmina Miejska Giżycko w tym kontekście co do zasady nie weryfikuje prawidłowości posiadanych przez Dzierżawcę stosownych zgłoszeń i pozwoleń na budowę dotyczących realizacji elementów zagospodarowania, których weryfikacja należy do władztwa określonych w przepisach prawa organów. Dodatkowo zapisy §3 ust. 10 umowy dzierżawy, stanowią, że wszelkie prace związane z realizacją przez Dzierżawcę koncepcji zagospodarowania nieruchomości określonej w Załącznikach Nr 2A-2E do umowy zostaną wykonane przez Dzierżawcę zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym w szczególności zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a Dzierżawca w toku trwania umowy odpowiedzialny jest za realizację wszelkich obowiązków obciążających właściciela nieruchomości, a w szczególności wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz przepisów porządkowych (§3 ust. 11 umowy). Ponadto stosownie do §3 ust. 12 umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązał się wykonać we własnym zakresie i na swój wyłączny koszt ewentualne zalecenia organów nadzoru budowlanego, organów ochrony środowiska, służb sanitarnych, itp. dotyczące zwykłego utrzymania nieruchomości oraz wykonać wszelkie zalecenia tych organów związane z realizacją i funkcjonowaniem lunaparku zarówno w okresie jego budowy, jak i eksploatacji. Natomiast zgodnie z dyspozycją §3 ust. 13 umowy dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania wszystkich obiektów, urządzeń i pozostałych elementów zagospodarowania znajdujących się na nieruchomości we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, dokonywania ich przeglądów zgodnie z wymogami prawa oraz realizacji wszelkich pozostałych wymogów określonych przepisami prawa niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa i właściwego standardu ich wykorzystywania. Zgodnie z §3 ust. 14 Dzierżawca ponosi również całkowitą odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie zdarzenia powstałe na terenie nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz za wszelkie zdarzenia powstałe w związku z prowadzeniem przez dzierżawcę działalności na tej nieruchomości. Uwzględniając ww. postanowienie umowne będące emanacją przyjętej zasady oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 Prawo przedsiębiorców *„Organ kieruje się w swoich działaniach zasadą zaufania do przedsiębiorcy, zakładając, że działa on zgodnie z prawem, uczciwie oraz z poszanowaniem dobrych obyczajów”* przyjmuje się więc domniemanie, że elementy te zostały posadowione zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obalenie tego domniemania następuje wskutek weryfikacji przez właściwe organy, w tym w szczególności w niniejszym przypadku Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W przypadku takiego obalenia dla oceny skutków działań dzierżawcy w kontekście obowiązków umownych znaczenie posiada stanowisko i działania dzierżawcy zmierzające do zapewnienia realizacji zagospodarowania zgodnie z przepisami prawa z uwzględnieniem stanowiska ww. organu. Dzierżawca pismem z dnia 17.01.2024 r. poinformował Gminę Miejską Giżycko o krokach podjętych w następstwie

otrzymania postanowień Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (nr postanowień 67.2023, 68.2023 oraz 69.2023). W ocenie Gminy Miejskiej Giżycko Dzierżawca poddał kontroli instancyjnej stanowisko organów nadzoru budowlanego, kontroli sądowej, a następnie w związku z treścią uzyskanych rozstrzygnięć pozostawał w procesie uzyskiwania stosownych pozwoleń, co do prawnego usankcjonowania prawidłowości zakwestionowanych uprzednio elementów zagospodarowania. Podkreślić należy, iż załącznik nr 2 do umowy nr USL/730 zakładał istnienie toalet na terenie Lunaparku Bajka, natomiast ich standard nie został precyzyjnie określony. Dzierżawca dążąc do zapewnienia możliwie najwyższego standardu świadczonych usług planował posadowienie kontenerowych toalet, które implikowały konieczność uzyskania stosownych pozwoleń. „Koło Młyńskie” natomiast zgodnie z §3 pkt umowy nr USL/730 winno powstać w terminie 36 miesięcy od daty zawarcia umowy, tj. do dnia 19.08.2024 r. Dzierżawca wykonał zagospodarowanie w przedmiocie „Młyńskiego Koła” przed wyznaczonym w umowie terminie zapewniając jego funkcjonowanie w sezonie 2023, zatem tym bardziej nie zaistniały w tamtym czasie przesłanki wskazujące na brak możliwości realizacji koncepcji zagospodarowania zgodnej z załącznikiem nr 2 do umowy USL/730. Istotnym jest, że postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w przedmiocie „Młyńskiego Koła” nr 67.2023 wydane było w dniu 22.12.2023 r. Dzierżawca zaś zapewnił w sezonie 2023 funkcjonowanie „Młyńskiego Koła” wskazując, iż działał w przekonaniu prawidłowości jego posadowienia jako urządzenia technicznego, posiadając zgodę Urzędu Dozoru Technicznego na jego funkcjonowanie.

Ad. 3 Przedłożenie alternatywnej koncepcji zagospodarowania terenu nie było wymagane, ponieważ nie zaistniały w ocenie Gminy Miejskiej Giżycko przesłanki opisane w §3 pkt 8 umowy nr USL/730.

Ad. 4. W związku z odpowiedzią na pytanie nr 3 Pana interpelacji nie zaistniała okoliczność, w której Dzierżawca musiałby sporządzać, a tym bardziej uzgadniać alternatywną koncepcję zagospodarowania.

Ad. 5. Negocjacje nie były prowadzone, ponieważ nie zaistniały przesłanki opisane w §3 pkt 8 umowy nr USL/730.

Ad. 6. Zgodnie z zapisami §3 pkt 4 umowy USL/730 w dniu 16.02.2023 r. Dzierżawca przedstawił do akceptacji przez Gminę Miejską Giżycko jako właściciela terenu dokumentację w przedmiocie projektu zagospodarowania terenu (pn. „Budowa lunaparku (instalacji urządzeń rozrywkowych wraz z niezbędnymi elementami fundamentowymi) oraz budowa budynku zaplecza technicznego z ogrodzeniem i infrastrukturą.”) stworzoną w oparciu o koncepcję zagospodarowania nieruchomości określoną w załączniku nr 2 do umowy USL/730. Pismem z dnia 03 kwietnia 2023 r. znak WM. 6845.113.2019.AS Burmistrz Miasta Giżycka na podstawie §3 ust. 5 umowy zaakceptował przedłożoną przez dzierżawcę dokumentację w zakresie jej zbieżności z koncepcją zagospodarowania określoną w Załączniku Nr 2 do umowy z uwzględnieniem akceptacji wynikających z tej koncepcji zmian uznanych za nieistotne. Akceptacja ta została poprzedzona dokonaniem oględzin nieruchomości (protokół z dnia 23 lutego 2023 r.) i wymianą korespondencji z dzierżawcą oraz uzyskaniem opinii prawnej. Nadmienić należy, że dzierżawca w marcu 2022 r. dokonał zgłoszenia do właściwego organu architektoniczno – budowlanego budowy lub wykonywania innych robót budowlanych

dotyczącego zagospodarowania dzierżawionego terenu, zaś organ ten nie wniósł do tego zgłoszenia sprzeciwu. Na podstawie tego zgłoszenia dzierżawca dokonał zagospodarowania terenu przed przedłożeniem dokumentacji Gminie Miejskiej do akceptacji w celu jej uzgodnienia. Z posiadanej opinii prawnej wynikało jednak, że: „...wedle literalnego brzmienia par 4 ust 4 a umowy rodziłoby to obowiązek zapłaty przez dzierżawcę kary umownej tam przewidzianej. W sytuacji jednak, gdybyśmy następnie otrzymali tę dokumentację i nie wnosili do niej zastrzeżeń przyjmując, że jest zgodna z tym czego oczekiwaliśmy i co zostało uzgodnione w umowie dzierżawy nie byłoby podstaw do obciążania dzierżawcy karą, gdyż pozostawałoby to w niezgodzie z celem tych zapisów umownych. Tym celem jest bowiem właśnie zagwarantowanie Miastu wpływu na realizację zagospodarowania w sposób przez Miasto akceptowalny”. Przytoczona opinia stanowiła podstawę do odstąpienia przez Gminę Miejską Giżycko do naliczenia kar umownych przewidzianych w §4 ust 4 pkt a) umowy.

Uwzględniając powyższe okoliczności wskazuję, iż nie zaistniały przesłanki na mocy których umowa na podstawie §5 pkt 1 lit. c uległa by rozwiązaniu.

30.04.2015
Miejska Giżycka
Ewa Ostrowska

