

**Uchwała Nr XXIV/258/2016  
Rady Miejskiej w Stargardzie  
z dnia 29 listopada 2016 r.**

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezydenta Miasta Stargard.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Skargę Pana \_\_\_\_\_ dotyczącą przeprowadzonego w dniu 25 października 2016 roku przetargu na dzierżawę gruntu pod garaż blaszany przy alei Żołnierza w Stargardzie, uznaje się za bezzasadną.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

W dniu 8 listopada 2016 roku do Rady Miejskiej w Stargardzie wpłynęła skarga Pana \_\_\_\_\_ na Prezydenta Miasta Stargard dotycząca przeprowadzonego w dniu 25 października 2016 roku przetargu na dzierżawę gruntu pod garaż blaszany przy alei Żołnierza w Stargardzie. Skarżący zarzuca, że Prezydent Miasta wymusza od nabywcy zakup garażu i zapłatę za urządzenie terenu, który nie będzie jego własnością, zaś kwota 5 550,00 zł za garaż blaszany wybudowany na przedmiotowym terenie wraz z urządzonym podłożem jest nieuzasadniona.

Na posiedzeniu w dniu 25 listopada 2016 roku członkowie Komisji Budżetu, Finansów i Rozwoju Rady Miejskiej kompleksowo zapoznali się ze złożonymi dokumentami w tej sprawie, dodatkowo posiłkując się wyjaśnieniami złożonymi na posiedzeniu Komisji przez skarżącego Pana \_\_\_\_\_ oraz Pana Sławomira Pajora Prezydenta Miasta Stargard i Pana Rafała Zajęca Zastępcę Prezydenta Miasta Stargard.

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Rady Miejskiej po przeanalizowaniu skargi jak i pisemnych i ustnych wyjaśnień złożonych podczas posiedzenia uznała, że skarga jest bezzasadna.

Zgodnie z porozumieniem z dnia 9 września 2015 roku zawartym pomiędzy Gminą-Miastem Stargard Szczeciński a Stargardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. miasto wyraziło zgodę na budowę przez STBS Sp. z o.o. zespołu 114 garaży blaszanych wraz z niezbędną infrastrukturą, na terenie części działki nr 123/1 o powierzchni 864 m<sup>2</sup> w obrębie 8 miasta Stargard, której jest właścicielem. Zgodnie z projektem budowlanym opracowanym w listopadzie 2014 roku i Decyzją Nr 1110/2014 z dnia 12 grudnia 2014 roku o zatwierdzeniu wyżej wymienionego projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę wydanym przez Starostę Stargardzkiego, wybudowanie garaży na terenie części działki nr 123/1 w obrębie 8 miasta Stargard przy alei Żołnierza wiązało się z urządzeniem terenu, to jest: wykonaniem pod garażami płyty fundamentowej żelbetowej zbrojonej wraz z podbudową; utwardzeniem nawierzchni pomiędzy garażami; wykonaniem przejazdu przez rów i przepustu pod przejazdem.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości należących do zasobów gminnych następuje w drodze przetargu. Warunki i terminy przetargu podawane są w formie wykazu do publicznej wiadomości w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń i stronach internetowych Urzędu Miejskiego jak i Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Ponadto szczegółowe zasady wydzierżawiania nieruchomości gruntowych na terenie Gminy-Miasta Stargard reguluje uchwała Nr XVII/173/08 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów. Na jej podstawie, w zakresie nie zastrzeżonym do kompetencji Rady Miejskiej, gospodarowanie nieruchomościami należy do Prezydenta Miasta. W pierwszym etapie został przygotowany przetarg na dzierżawę gruntu pod 48 garaży. W ogłoszeniu o przetargu na dzierżawę terenu, na którym przedmiotowe garaże są zlokalizowane, zawarta była informacja, iż osoby które wygrają przetarg zobowiązane będą wpłacić kwotę 5 550,00 zł brutto. Kwota ta została ustalona na podstawie poniesionych przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. kosztów wykonania robót i obejmuje koszty wykonania garaży wraz z niezbędną do ich obsługi infrastrukturą. Na kwotę 5 550,00 zł składają się:

1) koszt garażu w kwocie 1 600,00 zł; 2) urządzenie podłoża, w tym: wykonanie pod garażami płyty fundamentowej żelbetowej zbrojonej wraz z podbudową; utwardzenie nawierzchni pomiędzy garażami; wykonanie przejazdu przez rów i przepustu pod przejazdem:  $155\,770,41\text{ zł} : 48\text{ garaży} = 3\,245,22\text{ zł}$ ; 3) zwrot kosztów urządzenia pasa drogi dojazdowej o szerokości 1,50 m :  $132,50\text{ zł} \times 33\text{ garaże} = 4\,372,50\text{ zł} : 48\text{ garaży} = 91,09\text{ zł}$ ; 4) pozostałe koszty związane z wyborem wykonawcy robót, przygotowaniem Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i nadzorem inwestorskim nad realizacją inwestycji, zysk: 613,69 zł.

Wykonawcy robót zostali wyłonieni w trybie przetargów nieograniczonych, zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.) w celu zminimalizowania kosztów przeprowadzono siedem postępowań przetargowych, które w ostateczności doprowadziły do wyłonienia wykonawców robót i zoptymalizowania kosztów. Ponadto na podstawie analizy rynku w obrocie prywatnymi garażami na tym terenie ustalono, że cena używanych garaży kształtuje się na poziomie 4-6 tysięcy zł. Biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotem umowy dzierżawy jest nowy garaż posadowiony na odpowiednio przygotowanym podłożu - oferowana cena jest ceną niewygórowaną. Świadczyć o tym może zainteresowanie przedmiotowymi garażami. W wyniku przetargu przeprowadzonego w dniu 25 października 2016 roku wylicytowano 40 z 48 oferowanych garaży. Obecnie zgłaszają się kolejni zainteresowani wydzierżawieniem garażu. Należy podkreślić, że przystąpienie do przetargu wynikało tylko z woli zainteresowanego, nie występował tu w żadnym momencie element jakiegokolwiek przymusu.

Przy budowie garaży nie angażowano środków publicznych oraz przyjęto założenie, że przyszli użytkownicy garaży powinni pokryć wszystkie poniesione nakłady na ich wykonanie.

Odnosnie przywołania zarzutów w skardze dotyczących braku odpowiedzi w Stargardzkim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. na zadane pytanie, co składa się na kwotę 3 850,00 zł przedmiotowej inwestycji należy stwierdzić, że skarżący w siedzibie STBS Sp. z o. o. został poinformowany, iż zgodnie z ogłoszeniem przetargowym na dzierżawę części działki nr 123/1 w obrębie 8 miasta Stargard przy alei Żołnierza, na której zlokalizowane są garaże, osoby które wygrają przetarg zobowiązane będą wpłacić kwotę 5 550,00 zł brutto, na którą składa się wartość garażu; koszt urządzenia terenu zgodnie z projektem budowlanym, to jest: wykonanie pod garażami płyty fundamentowej żelbetowej zbrojonej wraz z podbudową; utwardzenie nawierzchni pomiędzy garażami; wykonanie przejazdu przez rów i przepustu pod przejazdem oraz koszty przeprowadzenia przetargów i nadzoru inwestorskiego. Oczekiwania skarżącego w zakresie wysokości kosztów kształtowały się na niepełnym poziomie kosztów tej inwestycji, więc skarżący nie zgadza się z kalkulacją kosztów dotyczącą realizacji zespołu garaży.

Działka nr 123/1 w obrębie 8 miasta Stargard przy alei Żołnierza o powierzchni 4 108 m<sup>2</sup> w części wykorzystywana jest pod lokalizację garaży blaszanych, w części na cele sportowe i rekreacyjne. Ponieważ garaże blaszane są tymczasowymi obiektami budowlanymi, grunt pod garażami nie jest sprzedawany ani oddawany w użytkowanie wieczyste. Umowy dzierżawy części wyżej wymienionej działki pod lokalizację garaży zawierane są na czas nieokreślony, z możliwością rozwiązania ich z ważnych powodów, a w szczególności przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży oraz zmiany sposobu jej zagospodarowania. Do tego czasu każdy właściciel garażu ma prawo z niego korzystać bądź zbyć garaż na rzecz osoby trzeciej. Wówczas umowa dzierżawy terenu, na którym garaż jest zlokalizowany zawierana jest z nowym właścicielem garażu. Taki sposób użytkowania części działki nr 123/1 dotyczy wszystkich jej użytkowników, zarówno tych właścicieli garaży blaszanych, którzy wcześniej zlokalizowali swoje garaże jak i tych, którzy w obecnym

postępowaniu uzyskali prawo do ich użytkowania. Wszyscy płacą jednakową stawkę czynszu dzierżawnego oraz z tytułu zawartych umów mają takie same prawa.

W świetle powyższego wyjaśnienia, Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju Rady Miejskiej nie znajduje potwierdzenia zarzutów skarżącego i uznaje za bezzasadną skargę dotyczącą przetargu przeprowadzonego w dniu 25 października 2016 roku na dzierżawę gruntu pod garaż blaszany przy alei Żołnierza w Stargardzie. W zakresie powyższych wyjaśnień do zarzutów skarżącego, należy podkreślić, że miasto działało w granicach wyznaczonych prawem.

Zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowi skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego.

Mając na uwadze powyższe, Komisja wnosi o podjęcie przedmiotowej uchwały.

Wnioskodawca:

Komisja Budżetu, Finansów i Rozwoju  
Rady Miejskiej w Stargardzie

Przewodniczący Komisji

Czesław Kwiatkowski