

Projekt

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia**

w sprawie: uznania skargi na działalność Burmistrza Miasta Mikołajki za bezzasadną.

Na podstawie art.18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1465 z późn.zm.), w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572), Rada Miejska w Mikołajkach uchwala, co następuje:

§ 1. Wniesioną w dniu 03 kwietnia 2025r., przez Stowarzyszenie Komitet Obrony Mikołajek Przed Administracją Samorządową skargę na działalność Burmistrza Miasta Mikołajki uznaje się za bezzasadną.

§ 2. Uzasadnienie dla sposobu rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. O sposobie rozpatrzenia skargi Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikołajkach zawiadomi stronę skarżącą.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Leszek Przybysz

Uwag formalno-prawnych
nie wnoszę

RADCA PRAWNY

David Zawojek

W dniu 03 kwietnia 2025r. do Biura Rady Miejskiej w Mikołajkach wpłynęła skarga Stowarzyszenia Komitet Obrony Mikołajek Przed Administracją Samorządową na działalność Burmistrza Miasta Mikołajki w zakresie zbadania sytuacji dotyczącej procedur dzierżawy nieruchomości w Gminie Mikołajki.

Dnia 5 maja 2025r. Komisja Ds. Skarg, Wniosków i Petycji rozpatrywała powyższą skargę. Podczas posiedzenia wysłuchała wyjaśnień Pani Katarzyny Płaza Inspektora Ds. Gospodarki Mieszkaniowej i nadzoru nad spółkami.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, że zarzuty podniesione w skardze są bezzasadne.

Skarga złożona przez Stowarzyszenie, dotycząca wątpliwości związanych z procedurami dzierżawy nieruchomości na terenie Gminy Mikołajki i przedstawione w niej zarzuty nie znajdują uzasadnienia w stanie faktycznym ani prawnym. W skardze wskazano m.in., że działka o powierzchni około 12 m², położona przy ul. Kajki 38, została przeznaczona do dzierżawy w drodze przetargu z kwotą wywoławczą wynoszącą około 27 000 zł rocznie, podczas gdy działka o podwójnej powierzchni około 25 m², zlokalizowana również w centrum promenady, została oddana w dzierżawę bez przetargu, a wysokość rocznego czynszu dzierżawnego wynosi około 1 500 zł.

Odnosząc się do zarzutów Stowarzyszenia KOMPAS należy wyjaśnić, że przedmiotem przetargu było wydzierżawienie części nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geod. 551/11 o powierzchni całkowitej 159 m² położonej w Mikołajkach – zaplecze ulicy M. Kajki 38, obręb geod. Mikołajki z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Do wydzierżawienia przeznaczona była część w/w nieruchomości o powierzchni 12 m² (4,00m x 3,00m). Cena wywoławcza czynszu dzierżawnego została ustalona na kwotę 27.500,00 zł brutto/za cały okres umowy. Wartość tego czynszu została wyliczona na podstawie uśrednionych stawek czynszu jakie uzyskał Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mikołajkach w przetargach na dzierżawę miejsc wzdłuż promenady z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Nieruchomość ta stanowi wyodrębnione miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej, nie znajdujące się w sąsiedztwie ani bezpośrednio przy żadnym lokalu, w tym również lokalu gastronomicznym innego przedsiębiorcy. Każdy może je wydzierżawić i prowadzić tam działalność usługową, handlową, gastronomiczną nie ograniczając i nie naruszając działalności gospodarczej prowadzonej przez inne podmioty.

Kolejna dzierżawa opisana w skardze dotyczyła części nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geod. 202/55 o powierzchni całkowitej 2660 m² położonej w Mikołajkach, obręb geod. Mikołajki z przeznaczeniem na lokalizację ogródka gastronomicznego. Do wydzierżawienia przeznaczona była część w/w nieruchomości o powierzchni 25,4 m². Czynsz dzierżawny został określony na kwotę 2.500,00 zł brutto/ za cały okres umowy. Od dnia 1 sierpnia 2023 r. obowiązuje Zarządzenie Nr 97/2023 Burmistrza Miasta Mikołajki w sprawie ustalenia ogólnych zasad dotyczących organizowania ogródków

gastronomicznych, na terenach będących własnością Gminy Mikołajki. Przedmiotowe Zarządzenie zostało opracowane, aby uregulować stan prawny dotyczący wydzierżawienia nieruchomości podmiotom ubiegającym się o zorganizowanie ogródka gastronomicznego w granicach gminnych nieruchomości. Tego rodzaju problematyka występuje w szczególności w miejscowościach turystycznych, a taką miejscowością jest Gmina Mikołajki. Zarządzenie określa warunki i zasady, jakie należy spełnić, aby uzyskać zgodę na zlokalizowanie ogródka gastronomicznego zgodnie z przepisami prawa.

Spółka Marco Polo Hotele i Restauracje Sp. z o.o. spełniła wskazane w Zarządzeniu Nr 97/2023 warunki tj. posiada tytuł prawny do lokalu gastronomicznego zlokalizowanego w parterze budynku, w którym prowadzi działalność gastronomiczną. Dodatkowo posiada umowę najmu zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości 11358 na część nieruchomości oznaczonej nr geod. 202/52 (w granicach której zlokalizowany jest w/w budynek na urządzenie tzw. „ogródka letniego”). Nieruchomość ta bezpośrednio graniczy z działką gminną oznaczoną nr 202/55. Z treści Zarządzenia Nr 97/2023 nie wynika, aby teren na którym ma być zorganizowany ogródek gastronomiczny bezpośrednio przylegał do lokalu gastronomicznego. Zapis § 2 ust. 1 w/w Zarządzenia wskazuje na zorganizowanie ogródka gastronomicznego przed prowadzonym przez siebie lokalem. Ten warunek został przez Spółkę Marco Polo Hotele i Restauracje spełniony.

Czynsz dzierżawny nieruchomości gminnych jest ustalany w oparciu o Zarządzenie Nr 34/2018 Burmistrza Miasta Mikołajki z dnia 20 lutego 2018r. w sprawie określenia niektórych zasad wydzierżawiania gruntów stanowiących własność Gminy Mikołajki oraz stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych. Czynsz dzierżawny określony w wykazie z dnia 03.04.2025 roku jest zgodny z w/w Zarządzeniem. Ponadto naliczony czynsz dzierżawny w kwocie 2.500,00 zł brutto za cały okres obowiązywania umowy (t.j.139 dni) jest tożsamy ze stawkami za zajęcie 1 m² dziennie pasa drogowego pod ogródki gastronomiczne jakie obowiązują na terenie całego miasta Mikołajki.

Zgodnie z obowiązującymi zapisami, Burmistrz Miasta Mikołajki ujednolicił zasady gospodarowania przestrzenią miejską, dzieląc tereny przeznaczone na handel i ogródki gastronomiczne, a wszystkie umowy zawierane są w oparciu o jednolite, przejrzyste procedury. Ceny dzierżawy, sposób wyboru dzierżawców oraz tryb zawierania umów wynikają bezpośrednio z regulacji zawartych w ww. zarządzeniach oraz z indywidualnej sytuacji prawno-technicznej danej działki (m.in. status działki, przeznaczenie, własność, forma użytkowania czy lokalizacja względem pasa drogowego).

Różnice w wysokości czynszów oraz trybie zawarcia umów mogą wynikać z powyższych uwarunkowań, a nie ze stosowania nierównych lub nietransparentnych praktyk. Organizacja ogródków działkowych jest bowiem skierowana do nieokreślonej i nieskonkretyzowanej liczby przedsiębiorców; warunkiem niezbędnym jest bowiem spełnienie przesłanek zawartych w przedstawionym wcześniej zarządzeniu nr 97/2023.

Rada Miejska w Mikołajkach wniosioną skargę na działalność Burmistrza Miasta Mikołajki uznała za bezzasadną.