

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Gdyni, Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 52/54 (kod pocztowy: 81-382), Regon 000598486, zwanego dalej „Urzędem” lub „Urzędem Miasta”.

Prezydentem Miasta Gdyni, od dnia 28 października 1998 r., jest Pan Wojciech Szczurek.

[Dowód: akta kontroli str. 63-64]

Kontrolę przeprowadzili kontrolerzy z Najwyższej Izby Kontroli:

- Michał Thomas, starszy inspektor kontroli państwowej Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Gdańsku, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 058966 z dnia 20 grudnia 2007 r., w okresie od dnia 27 grudnia 2007 r. do dnia 19 czerwca 2008 r., z przerwami w dniach 28 grudnia 2007 r. – 16 stycznia 2008 r., 20 – 23 stycznia, 25 stycznia, 29 stycznia, 5 – 27 marca, 31 marca, 4-7 kwietnia, 9-10 kwietnia oraz 15 kwietnia – 7 maja, 9 maja – 13 czerwca oraz 17-18 czerwca,
- Katarzyna Juchniewicz, starszy inspektor kontroli państwowej Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Gdańsku, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 059944 z dnia 21 stycznia 2008 r., w okresie od dnia 22 stycznia 2008 r. do dnia 28 marca 2008 r., z przerwami w dniach: 4 - 8 lutego, 12 lutego, 3 - 6 marca, 10 - 14 marca oraz 21 marca.

[Dowód: akta kontroli str. 1-2]

Kontrolą objęto prawidłowość działania organów wykonawczych Miasta Gdyni w zakresie zawierania i realizacji umów dotyczących dzierżawy (najmu) oraz administrowania halami targowymi w Gdyni w latach 1994-2008.

W toku kontroli ustalono co następuje :

1. Gmina Miasta Gdyni jest właścicielem nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Wójta Radtkego 36/38/40, o łącznej powierzchni 14.479 m². Powyższa nieruchomość zabudowana jest zespołem hal targowych, zwanych dalej Zespołem Miejskich Hal Targowych bądź Zespołem, stanowiących budynki o różnych systemach konstrukcyjnych i materiałowych objętych ochroną konserwatorską. W ramach Zespołu funkcjonują cztery obiekty handlowe: hala płaska, hala łukowa, hala rybna oraz targowisko miejskie. Gmina Gdynia jest stroną 432 umów, dotyczących dzierżawy powierzchni handlowych, zawartych przez organy wykonawcze Miasta Gdyni. Są to:

- 103 umowy na dzierżawę boksów i pawilonów handlowych na terenie hali płaskiej,
- 78 umów na dzierżawę boksów i pawilonów handlowych na terenie hali łukowej,



- 11 umów na dzierżawę stoisk na terenie hali rybnej,
- 238 umów na dzierżawę gruntu pod pawilonami, ławami i straganami na terenie targowiska miejskiego,
- umowa dzierżawy podziemi pod halą rybną,
- umowa dzierżawy podziemi pod halą płaską i łukową.

[Dowód: akta kontroli str. 158-161]

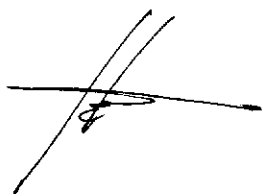
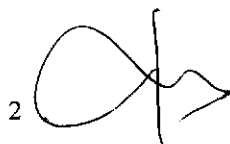
2. W okresie objętym kontrolą sprawami dotyczącymi dzierżaw powierzchni handlowych i usługowych na terenie *Zespołu* oraz administrowania i zarządzania poszczególnymi obiektami wchodzącymi w skład *Zespołu* zajmował się Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości, dalej WPGiN (do dnia 4 maja 2005 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami, dalej WGN). W okresie objętym kontrolą naczelnikami ww. wydziału byli:

- Tadeusz Kopacz - od dnia 18 maja 1991 r. do dnia 31 grudnia 1996 r.,
- Wanda Fidelus-Ninkiewicz - od dnia 16 stycznia 1997 r. do dnia 31 stycznia 1998 r.,
- Joanna Janulewicz-Sierant - od dnia 1 lutego 1998 r. do dnia 30 września 2003 r.
- Elżbieta Wiłucka-Psyta (jako pełniąca obowiązki naczelnika) – od dnia 1 października 2003 r. do dnia 14 kwietnia 2004 r.,
- Hanna Szóstakowska - od dnia 15 kwietnia 2004 r. do dnia 3 maja 2005 r.,
- Tomasz Banel od dnia 4 maja 2005 r. do dnia zakończenia kontroli.

[Dowód: akta kontroli str. 5-59]

Do 1999 r. nadzór nad działalnością WPGiN pełnili kolejno wiceprezydenci i członkowie zarządu: Bogusław Stasiak, Henryk Majkowski, Maciej Brzeski oraz Wiesław Byczkowski. Od 1999 r. nadzór merytoryczny nad działalnością WPGiN formalnie sprawuje wiceprezydent Bogusław Stasiak. Uchwałą nr 135/91 Zarządu Miasta Gdyni z dnia 25 czerwca 1991 r. w sprawie udzielenia upoważnienia i pełnomocnictwa sekretarzowi miasta, bezpośredni nadzór, koordynację i prawo do składania oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem sprawach związanych z Halą Targową powierzono Annie Stopce – sekretarzowi miasta, która na podstawie upoważnienia nr S/024/91 z dnia 22 sierpnia 1991 r. miała również prawo do wydawania decyzji administracyjnych w sprawach z zakresu gospodarki nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 5-48, 60-62]

3. Gmina nie wprowadziła na terenie Zespołu Miejskich Hal Targowych jednolitej struktury zarządczej. Obowiązują w tym zakresie 3 następujące umowy, zawarte na czas określony - do dnia 31 grudnia 2012 r.

- umowa z dnia 28 czerwca 1991 r. ze Stowarzyszeniem Kupców Gdyńskiej Hali Targowej o prowadzenie targowiska miejskiego,
- zlecenie przedsiębiorstwu Rybne Hale Targowe sp. z o.o. administracji obiektem hali rybnej, zawarte w aneksie nr 2 z dnia 31 marca 1994 r. do umowy dzierżawy podziemia pod halą rybną z dnia 9 lutego 1994 r. (nr TG/24/94), w ww. umowie nie określono wynagrodzenia za administrowanie,
- zlecenie przedsiębiorstwu Miejskie Hale Targowe S.A. (dalej MHT S.A.) administracji obiektem hali płaskiej i łukowej, zawarte w aneksie nr 2 z dnia 31 marca 1994 r. do umowy dzierżawy podziemia pod halą łukową i płaską z dnia 9 lutego 1994 r. (nr TG/23/94); w ww. umowie nie określono wynagrodzenia za administrowanie.

[Dowód: akta kontroli str. 99-107, 115-135]

Na mocy umowy TG/23/94 MHT S.A. jest jednocześnie administratorem hali płaskiej i łukowej w rozumieniu zwykłego zarządu oraz dzierżawcą podziemi pod halą płaską i łukową, o powierzchni ok. 4.800 m², gdzie prowadzi działalność handlowo-usługową. W myśl zapisów umowy (§5 ust. 1), nie może być ona wypowiedziana przez żadną ze stron. Od powyższej reguły umowa przewiduje następujące wyjątki:

- Gminie przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania umowy, gdy MHT S.A. nie wywiązuje się z jej warunków (§5 ust. 2) oraz w przypadku braku uregulowania przez MHT S.A należnego czynszu dzierżawnego przez co najmniej jeden miesiąc (§7),
- na wniosek MHT S.A. umowa może być rozwiązana przed upływem okresu dzierżawy, czyli przed 31 grudnia 2012 r., z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§8 ust. 1), w tym przypadku Gmina dokonuje rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych przez MHT S.A., z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz amortyzacji (§8 ust. 2); umowa nie określa sytuacji w których MHT S.A. przysługuje prawo złożenia wniosku o wcześniejsze rozwiązanie umowy. §13 stanowi, iż po zakończeniu umowy MHT S.A. zwróci Gminie przedmiot dzierżawy bez żadnych roszczeń finansowych wobec Gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 99-107]



Prezydent wyjaśnił, iż procesu decyzyjnego z początku 1994 r. na podstawie którego kwestie dotyczące administrowania i dzierżawy zamieszczono w jednej umowie z MHT S.A., nie można jednoznacznie ustalić.

[Dowód: akta kontroli str. 545-548]

Umowa TG/23/94 została podpisana w związku z realizacją inwestycji o nazwie *Program zagospodarowania i wykorzystania miejskich hal targowych w Gdyni*. Powyższy program nie stanowi załącznika do ww. umowy. Kontrolerom NIK przekazano niepodpisany egzemplarz ww. programu. Ze względu na dokonaną przez MHT S.A. adaptację podziemi pod halą płaską i łukową w ramach powyższego programu Gmina Gdynia pobiera od MHT S.A. czynsz dzierżawny w wysokości ok. 1 zł/m².

[Dowód: akta kontroli str. 99-103, 575-577]

Jak zeznał Eugeniusz Łucyk (Prezes Zarządu MHT S.A.), MHT S.A. poniosła na przedmiocie dzierżawy, czyli w podziemiach hali płaskiej i łukowej nakłady inwestycyjne w kwocie ok. 6.710.000,00 zł (wraz z 22% podatkiem VAT). Zeznał również, iż: *„nie jestem pewien czy powyższa kwota nie obejmuje również nakładów inwestycyjnych poniesionych w całym obiekcie, czyli w hali płaskiej i łukowej. Skłaniałbym się do tego, że powyższa kwota dotyczy tylko przedmiotu dzierżawy”*.

[Dowód: akta kontroli str. 175]

Zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹ dalej: ustawa o g.n., nieruchomość zabudowana Zespołem Miejskich Hal Targowych należy do gminnego zasobu nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 210-212]

Zgodnie z art. 184 ust. 1 ustawy o g.n. zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w ww. ustawie. Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową, a działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami mogą prowadzić również przedsiębiorcy, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez zarządców nieruchomości (art. 184 ust. 2 i 3 ustawy o g.n.). Zgodnie z art. 189 ustawy o g.n. zarządzanie nieruchomością należącą do gminnego zasobu nieruchomości może być powierzone podmiotom tworzonym w tym celu przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości.

¹ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

Prowadzenie przez MHT S.A. administracji obiektami hali płaskiej i łukowej w rozumieniu zwykłego zarządu, nie jest zarządzaniem nieruchomościami w rozumieniu ustawy o g.n. Udzielenie zlecenia administracji nastąpiło bowiem w dniu 31 marca 1994 r., tj. przed wejściem w życie ustawy o g.n., w której zawarto przepisy dotyczące zarządzania nieruchomościami. Powyższe zlecenie administracji do dnia zakończenia kontroli nie było zmieniane.

[Dowód: akta kontroli str. 99-106]

Tomasz Banel (Naczelnik WPGiN) wyjaśnił, że nie ma możliwości uregulowania sposobu realizacji zadań wynikających z ustawy o g.n., gdyż w dniu wejścia w życie ww. ustawy strony były związane umową w zakresie zarządzania oraz, że zmiana cytowanej umowy, ze względu na swobodę umów obowiązującą w obrocie cywilno – prawnym mogła nastąpić wyłącznie za zgodną wolą obu stron. Wyjaśnił również, że przed wejściem w życie ustawy o g.n. Miasto Gdynia występowało z propozycją negocjacji w sprawie zmian zakresu umowy odnośnie zarządzania, lecz do uzgodnienia zmian warunków umowy z woli dzierżawcy nie doszło.

[Dowód: akta kontroli str. 213-214]

Eugeniusz Łucyk zeznał, że MHT S.A. nie zatrudnia licencjonowanego zarządcy nieruchomości oraz, że MHT nie otrzymuje od Gminy Gdynia wynagrodzenia za świadczone usługi.

[Dowód: akta kontroli str. 175]

Eugeniusz Łucyk zeznał, że MHT S.A. pobiera od kupców z hali płaskiej i łukowej opłaty eksploatacyjne w wysokości 28 zł za 1 m².

[Dowód: akta kontroli str. 178]

Prócz powyższej kwoty MHT pobiera opłatę za wykorzystanie powierzchni handlowej przed stoiskiem, tzw. „nadmierną wystawkę”. Te działania nie są unormowane ani w umowie TG/23/94, ani w umowach dzierżawy powierzchni handlowych zawartych przez kupców z Gminą Gdynia.

[Dowód: akta kontroli str. 99-107, 139-146, 169-170, 178-179]

Kontroler NIK w trybie art. 29 pkt 2 lit. f ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli² (dalej ustawa o NIK) wystąpił do MHT S.A. o podanie łącznej sumy kwot pobranych w okresie od dnia 1 kwietnia 1994 r. do dnia 20 lutego 2008 r. przez MHT S.A. z

² tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701.

tytułu *wystawek*. Eugeniusz Łucyk przekazał informacje, iż powyższe opłaty pobierane są od czerwca 2003 r. oraz, że za styczeń i luty 2008 r. było to odpowiednio: 5.782,00 zł oraz 2.805,00 zł, natomiast odmówił podania kwot za inne miesiące.

[Dowód: akta kontroli str. 169-170]

W dniu 28 marca 2006 r. dyrektor Urzędu Jerzy Zajac otrzymał do wiadomości decyzję Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Gdyni z dnia 21 marca 2006 r., w sprawie naruszenia przepisów przeciwpożarowych powodującego zagrożenie życia ludzi w budynkach hal targowych, administrowanych przez MHT S.A. Jerzy Zajac wyjaśnił, iż przekazał powyższą decyzję firmie Argeo sp. z o.o. opracowującej analizę terenowo-prawną w zakresie geodezyjnym i architektoniczno-budowlanym dla *Zespołu*, a na podstawie wniosków z ww. analizy opracowany został Ramowy Program Naprawczy dla *Zespołu*, będący obecnie w fazie realizacji.

[Dowód: akta kontroli str. 614-632]

MHT S.A. w okresie sprawowania administracji przekazywała Gminie Gdynia dokumenty dotyczące hali płaskiej i łukowej. Były to m.in. analizy kosztów remontowych i nakładów na modernizację, ekspertyzy dotyczące kształtowania się struktury kosztów i przychodów eksploatacyjnych w zakresie „globalnym” i jednostkowym MHT S.A, instrukcja bezpieczeństwa pożarowego, informacja o posiadaniu ubezpieczenia OC.

[Dowód: akta kontroli str. 203-205, 384-542]

W dniu 4 kwietnia 2007 r. Urząd zwrócił się do MHT S.A. o przesłanie analiz technicznych stanu obiektów hal targowych (płaskiej i łukowej). W dniu 4 października 2007 r. Urząd otrzymał od MHT S.A. dokument pod nazwą „*Etap I ocena stanu technicznego stropodachu hali płaskiej*” sporządzony przez Adama O. – inżyniera budownictwa lądowego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. W powyższym opracowaniu Adam O. stwierdził, iż elementy stropodachu „*w trakcie ostatniej zimy w istotny sposób uległy dalszej degradacji zarówno na bocznych powierzchniach obudowy więzarów stalowych jak i na styku z połaciami dachu co spowodowało cały szereg dużych przecieków oraz, że „problem jest szczególnie ważny, ponieważ wlewająca się do środka obudowanych więzarów woda (na stykach z belkami stropowymi) powoduje przyspieszoną ich korozję. Stan elementów stalowych oraz stropów ceramicznych w ich okolicy jest trudny do oceny bez ingerencji*”. W dniu 15 kwietnia 2008 r. Elżbieta Wiłucka-Psyta (Zastępca Naczelnika WPGiN) zwróciła się do Wydziału Budynków Urzędu o weryfikację i analizę powyższego dokumentu.

[Dowód: akta kontroli str. 438, 633-637, 639-640]

W dniu 8 maja 2008 r. dr inż. Leszek N. – rzeczoznawca budowlany (specjalność konstrukcyjno-budowlana) stwierdził, że „na podstawie oględzin i posiadanej wiedzy stwierdzam, iż w chwili obecnej nie występuje bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia związane ze stanem technicznym konstrukcji hali targowej”.

[Dowód: akta kontroli str. 638]

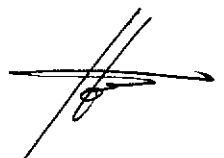
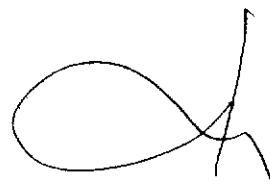
Kupcy prowadzący działalność na terenie hali płaskiej i łukowej skierowali do Urzędu 9 skarg: w dniach: 10 kwietnia 2002 r., 17 czerwca 2002 r., 25 lipca 2002 r. 17 oraz 30 października 2002 r., 9 grudnia 2002 r., 28 marca 2003 r., 29 kwietnia 2003 r. oraz 14 grudnia 2004 r. Powyższe skargi dotyczyły m.in. nieprawidłowego wg. skarżących sposobu ustalania przez MHT S.A. opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez kupców dzierżawiących powierzchnie handlowe na terenie hali płaskiej i łukowej oraz wyłączanie przez MHT S.A. stoisk z eksploatacji poprzez odcięcie dopływu energii elektrycznej. Prezydent wyjaśnił, iż powyższe skargi były na bieżąco rozpatrywane i wyjaśniane na spotkaniach u wiceprezydenta Bogusława Stasiaka w dniach 22 sierpnia 2002 r., 21 października 2002 r. i 5 czerwca 2002 r. Ponadto w dniu 9 czerwca 2003 r. została kupcom udzielona odpowiedź pisemna. Dodatkowo, jak wyjaśnił Naczelnik WPGiN zgłoszono ustnie kilka skarg dotyczących drobnych incydentów w relacji administrator - poszczególni kupcy oraz gołębi zanieczyszczających stoisko z odzieżą, które były na bieżąco załatwiane przez Urząd.

[Dowód: akta kontroli str. 66-68, 562-572, 578-584]

W okresie od dnia 23 grudnia 2002 r. do dnia 29 stycznia 2003 r. Biuro Kontroli Urzędu przeprowadziło kontrolę, której przedmiotem był sposób ustalania przez MHT S.A. opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez posiadaczy boksów handlowych położonych na terenie hali płaskiej i łukowej. W sprawozdaniu z powyższej kontroli stwierdzono m.in., iż:

- dodatkowa opłata eksploatacyjna w wysokości 100 zł miesięcznie od 1 stoiska została wprowadzona przez MHT S.A. nieprawidłowo,
- pozostawienie obecnych zapisów umowy TG/23/94 będzie powodowało wzrost konfliktów i podejrzeń o nieuczciwe działanie stron, w tym Gminy Gdynia,
- właściciele stoisk z terenu hali płaskiej i łukowej wystawiają swój towar na powierzchni ciągów komunikacyjnych (tzw. *wystawki*), co w istocie powiększa powierzchnie stoisk; powyższa kwestia nie jest uregulowana w umowach dzierżawy z Gminą – a być powinna.

[Dowód: akta kontroli str. 365-374]



Gmina Gdynia analizowała możliwość wypowiedzenia MHT S.A. zlecenia administracji. Joanna Janulewicz-Sierant (Naczelnik WGN) w dniu 14 maja 2003 r. przekazała Prezydentowi informację dotyczącą możliwości wypowiedzenia tego zlecenia - ze względu m.in. na brak sprawozdań z wykonywanego zarządu hali płaskiej łukowej, nieprawidłowe naliczanie dodatkowych opłat eksploatacyjnych, wyłączanie stoisk z eksploatacji poprzez odcięcie dopływu energii elektrycznej, bezpodstawne wzbogacenie się MHT S.A. poprzez pobieranie opłat za powierzchnie przejściowe (*wystawki*). Naczelnik WGN przekazała, iż zachodzą podstawy do wypowiedzenia MHT S.A. – w trybie art. 746 Kodeksu cywilnego³ - zlecenia administracji obiektami hali płaskiej i łukowej, zawartego w §16 umowy dzierżawy TG/23/94 – ze skutkiem na dzień umożliwiającą rozliczenie dotychczasowego przebiegu zarządu.

[Dowód: akta kontroli str. 234-235]

Krzysztof Czupreta - radca prawny Urzędu w sporządzonej przez siebie w dniu 26 listopada 2002 r. opinii prawnej stwierdził, że:

- zlecenie administracji halą płaską i łukową udzielone MHT S.A. winno być analizowane w świetle przepisów art. 750 w związku z art. 734 i następnymi Kodeksu cywilnego,
- MHT S.A. winna składać – zgodnie z art. 740 Kodeksu cywilnego - sprawozdania z przebiegu zarządu, w przypadku odrębnego wezwania obowiązek ten wykonać we wskazanym terminie,
- brak sprawozdania oraz narastający konflikt wokół osób sprawujących czynności administratora powoduje, iż zachodzą podstawy do wypowiedzenia zlecenia – ze skutkiem na datę umożliwiającą rozliczenie dotychczasowego przebiegu zarządu (np. na 31 grudnia 2002r.)
- przejściowo administrację można powierzyć odpowiednim ABK⁴, zaś następnie należy opracować albo całościowy model administrowania obszarem hal, albo rozpiścić zamówienie publiczne jedynie na administrowanie ich fragmentem, dotychczas wykonywane przez MHT S.A.

[Dowód: akta kontroli str. 573]

Prezydent wyjaśnił, iż istnieje możliwość wypowiedzenia MHT S.A. przez Gminę Gdynia zlecenia administracji, jednakże należy wówczas liczyć się z działaniem MHT S.A. w oparciu o §8 umowy TG/23/94 (wypowiedzenie umowy przez MHT S.A. z zachowaniem

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 maja 1964 r. ze zm.)

⁴ Administracja Budynków Komunalnych

trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia), które skutkowałyby koniecznością rozliczenia nakładów inwestycyjnych.

[Dowód: akta kontroli str. 232-233]

Ponadto podczas narady śródkontrolnej odbytej w dniu 28 marca 2008 r. Prezydent oraz Krzysztof Czupreta wyjaśnili, iż powodem dla którego Gmina Gdynia nie wypowiedziała MHT S.A. zlecenia administracji był fakt, iż takie działanie, choć z punktu widzenia legalności działania byłoby dopuszczalne, to jednak z punktu widzenia Gminy Gdynia byłoby niegospodarne, gdyż w interesie Gminy leży, by MHT S.A. – ze względu na fakt pozostawania stroną umowy dzierżawy - była administratorem do końca okresu umownego, czyli do dnia 31 grudnia 2012 r.

[Dowód: akta kontroli str. 213-214, 598-604]

W Urzędzie nie dokonano analiz finansowych i prawnych dotyczących korzyści jakie odnosi Gmina z tytułu administrowania obiektami hali płaskiej i łukowej przez MHT S.A. Prezydent wyjaśnił, iż powyższe analizy nie były wykonywane bowiem „*administracja jest wykonywana*”, a MHT S.A. nie otrzymuje za nią wynagrodzenia od Gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 592-597]

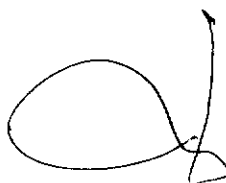
Urząd nie prowadził, ani nie zlecał podmiotom zewnętrznym, analiz finansowych i prawnych wskazujących na negatywne dla Gminy skutki wypowiedzenia przez Gminę MHT S.A. zlecenia administracji obiektami hali płaskiej i łukowej zawartego w umowie TG/23/94. Prezydent wyjaśnił, iż analizowano „*skalę nakładów i stanu technicznego obiektu*”.

[Dowód: akta kontroli str. 592-597]

4. Zgodnie z §6 ust. 1 umowy nr TG/23/94 czynsz dzierżawny winien być uiszczany przez MHT S.A. z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Od marca 2004 r. MHT S.A. zaprzestała uiszczania czynszu dzierżawnego. Na dzień 24 stycznia 2008 r. zaległości MHT S.A. z tytułu czynszu wynosiły 390.176,76 zł, z czego kwota 307.674,85 zł stanowiła kwotę główną (okres II/2008 – I /2008), 69.165,91 zł - odsetki, a 13.336,00 zł - koszty sądowe.

[Dowód: akta kontroli str. 99-103, 237-238]

Osobami odpowiedzialnymi za windykację należności od MHT S.A. byli: Krzysztof Szałucki – Skarbnik Miasta, Stanisław Zachert – Naczelnik Wydziału Dochodów oraz Krystyna Ossowska – kierownik Referatu Dochodów z Mienia Komunalnego. Urząd skierował do MHT S.A. 2 wezwania do zapłaty (w dniach 7 grudnia 2004 r. oraz 3 listopada 2005 r.) i 4



przedsądowe wezwania do zapłaty (w dniach 10 stycznia 2005 r., 10 lutego 2006 r., 23 maja 2006 r. oraz 5 października 2007 r.)

[Dowód: akta kontroli str. 49-59, 247-259]

W dniu 18 lipca 2006 r. Krzysztof Szałucki skierował na Kolegium Prezydenta Miasta Gdyni, dalej „Kolegium”, projekt zarządzenia dotyczącego m.in. kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego - przeciwko MHT S.A. - o wyegzekwowanie kwoty 174.209,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu zaległości w zapłacie czynszu za dzierżawę podziemia pod halą łukową i płaską, za okres od lutego 2004 r. do maja 2006 r.

[Dowód: akta kontroli str. 298-299]

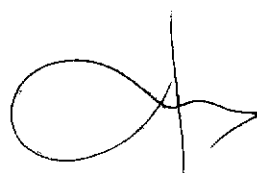
Na posiedzeniu Kolegium, które odbyło się w dniu 21 lipca 2006. Prezydent nie podpisał powyższego zarządzenia. Uwzględnił uwagę Jerzego Zająca - Sekretarza Miasta na temat celowości rozwiązania problemu wzajemnych zobowiązań finansowych Miasta Gdyni oraz MHT S.A. i zobowiązał Jerzego Zająca do przedstawienia – po konsultacji z Zespołem Radców Prawnych – informacji na temat wzajemnych zobowiązań Gminy Gdynia i MHT S.A. oraz propozycji rozwiązania problemu.

[Dowód: akta kontroli str. 300-301]

Jerzy Zając nie przedstawił na Kolegium informacji na temat wzajemnych zobowiązań Gminy Gdynia i MHT S.A. oraz propozycji rozwiązania problemu. Wyjaśnił, że bardziej celowym od kierowania do sądu sprawy, której koszty trzeba byłoby opłacić, była uprzednia próba ustalenia z MHT S.A. wysokości roszczeń wzajemnych, które mogą podlegać kompensacie. Dodał, że procedura weryfikacji nakładów poniesionych przez MHT S.A. była realizowana w ramach umowy z Trójmiejskim Przedsiębiorstwem Geodezyjnym Argeo sp. z o.o., jednakże z uwagi na brak możliwości jednoznacznych ustaleń, które z nakładów mogą być określone jako odpowiadające wymogom prawa budowlanego – po szeregu spotkań z przedstawicielami MHT S.A. – w październiku 2007 r. zarządzeniem nr 3746/2007/IV/K skierowano na drogę postępowania sądowego pozostałe należności MHT S.A., nie kwalifikując żadnych z przedstawionych do kompensaty nakładów jako odpowiadających wymogom zakońzonego procesu inwestycyjnego.

[Dowód: akta kontroli str. 342-344]

W dniu 2 lutego 2006 r. została zawarta umowa pomiędzy Gminą a Trójmiejskim Przedsiębiorstwem Geodezyjnym ArGeo sp. z o.o., dalej „Argeo sp. z o.o.”, dotycząca m.in. wyceny nakładów poniesionych w ramach inwestycji o nazwie *Program zagospodarowania*



i wykorzystania Miejskich Hal Targowych w Gdyni przez poszczególne podmioty działające w Zespole Miejskich Hal Targowych.

[Dowód: akta kontroli str. 605-609, 611]

Argeo sp. z o.o. nie dokonała wyceny powyższych nakładów ze względu na brak dzienników budowy, opinii branżowych w tym konserwatora zabytków, wniosków o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, a także nieuregulowanie stanów nieruchomości: prawnych i geodezyjnych oraz ze względu na fakt, iż przeprowadzone procesy inwestycyjne w oparciu o pozwolenia na budowę nie zostały zakończone.

[Dowód: akta kontroli str. 610]

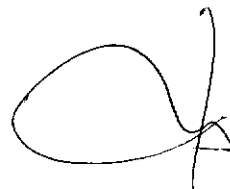
W dniu 11 września 2006 r. aneksem nr 1 Gmina Gdynia oraz Argeo sp. z o.o. zawiesiły wykonanie umowy z dnia 2 lutego 2006 r. do czasu przekazania przez Gminę następujących dokumentów: prawomocnej decyzji podziału nieruchomości wchodzących w skład Zespołu Miejskich Hal Targowych sankcjonującej posadowienie pawilonów handlowych w pasie drogowym ulic Wójta Radtkego oraz Jana z Kolna, orzeczenia technicznego o prawidłowości wykonania robót budowlanych wraz z opiniami branżowymi, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów Miejskich Hal Targowych wydanych przez powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, aneksów do umów dzierżaw porządkujących zapisy formalne w umowach z poszczególnymi dzierżawcami pawilonów handlowych w zakresie powierzchni użytkowej, wykazu obiektów objętych umowami dzierżawy mających być przedmiotem wyceny wraz z zaświadczeniem o samodzielności lokali niemieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 612-613]

Do dnia zakończenia kontroli Gmina nie przekazała Argeo sp. z o.o. żadnego z powyższych dokumentów. Naczelnik WPGiN wyjaśnił, iż powyższe dokumenty są w trakcie opracowywania, a przesunięcie terminu prac wynika ze zmian organizacyjnych zachodzących w strukturach Urzędu, a dotyczących bezpośrednio wydziałów, które są odpowiedzialne za sporządzenie ww. dokumentów.

[Dowód: akta kontroli str. 549-550]

W dniu 16 października 2007 r. Prezydent podczas posiedzenia Kolegium podpisał zarządzenie dotyczące kierowania spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego - przeciwko MHT S.A. - o wyegzekwowanie kwoty 280.530,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu zaległości w zapłacie czynszu za dzierżawę podziemia pod halą łukową i płaską, za okres od lutego 2004 r. do września 2007 r.



[Dowód: akta kontroli str. 307]

Zgodnie z art. 118 Kodeksu cywilnego, termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata.

Stanisław Zachert wyjaśnił, iż wiedział o rosnącym zadłużeniu MHT S.A., jednakże po konsultacji z Zespołem Radców Prawnych uznał, iż należność z tytułu czynszu za dzierżawę podziemi pod halą płaską i łukową, za okres od lutego 2004 r. do października 2004 r., w łącznej kwocie 51.199,63 zł, przedawni się - zgodnie z art. 123 §1 pkt 2 Kodeksu cywilnego – z dniem 14 stycznia 2008 r., gdyż w dniu 14 stycznia 2005 r. wpłynęło pismo MHT S.A. o wstrzymanie czynności procesowych. Stanisław Zachert wyjaśnił, iż powyższe pismo spowodowało, że dla okresu od lutego do października 2004 r. termin przedawnienia zaczął biec na nowo, a więc nowym terminem, kiedy zobowiązanie by się przedawniło, był termin 14 stycznia 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 287-289, 347-348]

Krystyna Ossowska wyjaśniła, iż informowała Stanisława Zacherta o możliwości przedawnienia się roszczeń wobec MHT.

[Dowód: akta kontroli str. 345-346]

W dniu 23 października 2007 r. Krystyna Ossowska przekazała Zespołowi Radców Prawnych Urzędu - w celu windykacji należności - dokumenty dotyczące zadłużenia MHT S.A.

[Dowód: akta kontroli str. 308-309]

W dniu 9 listopada 2007 r. Waldemar Szurkowski - radca prawny z Zespołu Radców Prawnych Urzędu złożył 4 pozwy w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę 280.530,40 zł (plus odsetki), dotyczącą okresu od lutego 2004 do września 2007. Waldemar Szurkowski wyjaśnił, iż powyższe roszczenie zostało skierowane do sądu w rozbiciu na 4 lata budżetowe, ze względu na fakt, iż do roszczenia za okres luty 2004 – październik 2004 może być zgłoszony przez MHT S.A. zarzut przedawnienia, co mogłoby spowodować skierowanie sprawy przez sąd do postępowania zwykłego, co przedłużyłoby postępowanie sądowe. Waldemar Szurkowski wyjaśnił, iż łączne koszty postępowania wyniosły 14.028,00 zł, zaś gdyby wniesiono jeden pozew dotyczący całego roszczenia wyniosłyby 14.027,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 313-314, 317-318]

Do dnia zakończenia kontroli Gmina uzyskała 4 nieprawomocne nakazy zapłaty:

- w dniu 3 stycznia 2008 r. obejmujący należności w kwocie głównej 63.773,69 zł powstałe w okresie od lutego 2004 r. do grudnia 2004 r.,
- w dniu 16 stycznia 2008 r. obejmujący należności w kwocie głównej 78.767,46 zł powstałe w okresie od stycznia 2006 r. do grudnia 2006 r.
- w dniu 27 listopada 2007 r. obejmujący należności w kwocie głównej 60.193,39 zł powstałe w okresie od stycznia 2007 r. do września 2007 r.
- w dniu 18 lutego 2008 r. obejmujący należności w kwocie głównej 77.795,82 zł powstałe w okresie od stycznia 2005 r. do grudnia 2005 r.

[Dowód: akta kontroli str. 310-312, 315]

Do dnia zakończenia kontroli Gmina nie skorzystała z prawa do wypowiedzenia umowy TG/23/94, które przysługiwało jej ze względu na zwłokę w uiszczeniu czynszu przez MHT S.A. Prezydent wyjaśnił, iż „w przypadku wypowiedzenia przez Miasto Gdynia Miejskim Halom Targowym S.A. umowy dzierżawy z dnia 9 lutego 1994 r., nr TG/23/94 Dzierżawca mógłby żądać rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych na przedmiocie dzierżawy wykorzystując zapis §13 – *a contrario* – w zw. z §8 ust. 2”. Prezydent wyjaśnił również, iż ze względu na zapis §13 umowy dzierżawy, który stanowi, iż po zakończeniu umowy MHT S.A. zwróci Gminie przedmiot dzierżawy bez żadnych roszczeń finansowych wobec Gminy, celowym jest oczekiwanie na jej wygaśnięcie z uwagi na upływ terminu.

[Dowód: akta kontroli str. 181-182, 227-228]

5. Czynsz netto za wydzierżawienie za 1 m² powierzchni w hali płaskiej i łukowej przeznaczonej pod handel i usługi wynosił w dniu 1 kwietnia 1994 r. 11,10 zł, natomiast w przypadku baru gastronomicznego – 8,86 zł. Powyższe kwoty były dwudziestoczerokrotnie waloryzowane i w dniu 26 lutego 2008 r. wynosiły odpowiednio: 36,91 zł oraz 28,17 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 164-168]

Pomieszczenie, o powierzchni 16,80 m², wykorzystywane przez MHT S.A. na cele administracyjne, jest położone na parterze hali łukowej i zostało oddane w dzierżawę MHT S.A. w dniu 31 marca 1994 r. aneksem nr 2 do umowy TG/23/94. MHT S.A. nie uiszcza czynszu za użytkowanie powyższego pomieszczenia. Jak wyjaśnił Tomasz Banel opłata za to pomieszczenie jest zawarta w czynszu w wysokości 6.867,26 zł brutto wynikającego z umowy TG/23/94.

[Dowód: akta kontroli str. 105-106, 162-163]

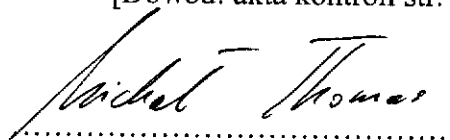
Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Pana Wojciecha Szczurka – Prezydenta Miasta Gdyni o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK); w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod nr 12/2007.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazano w dniu 19 czerwca 2008 r. Panu Wojciechowi Szczurkowi – Prezydentowi Miasta Gdyni.

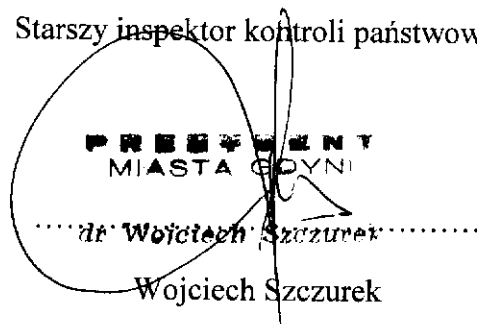
[Dowód: akta kontroli str. 641]



Gdynia, dnia 19 czerwca 2008 r.

Michał Thomas

Starszy inspektor kontroli państwowej



PREzydent
MIASTA GDYNI
.....dr Wojciech Szczurek.....
Wojciech Szczurek

Gdynia, dnia 19.06..... 2008 r.

Prezydent Miasta Gdyni