

Stowarzyszenie „Kochamy Mazury”
Al. Wojska Polskiego 8
skr. poczt. Nr 6 11-500 Giżycko
Tel. 534 711 670



Giżycko, dnia 2013-10-10

Wójt Gminy Giżycko

Rada Gminy Giżycko

W związku z powzięciem istotnej informacji na temat wyjaśniania legalności budowy restauracji „Dzika Kaczka” na działce stanowiącej wody Jeziora Niegocin będącej własnością Skarbu Państwa oddanej w trwały zarząd RZGW w Warszawie, wnioskujemy

- do Rady Gminy Giżycko o podjęcie uchwały o uchyleniu uchwały nr XXIX/359/2013 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 10/22 o powierzchni 0,2399 ha, położonej w miejscowości Bystry, obręb geodezyjny Sulimy, na rzecz dzierżawcy nieruchomości;
- do Pana Wójta o wstrzymanie procedury zbycia w/w nieruchomości.

Z pozyskanych przez Stowarzyszenie Kochamy Mazury dokumentów wynika, iż pozwolenie na budowę nr 197/07 z dnia 14 maja 2007 r. w sprawie rozbudowy i przebudowy budynku gastronomicznego oraz decyzja nr WB.7351-Gm-1-50/07 z dnia 30.11.2007 r. w sprawie zmiany tego pozwolenia na budowę zostały wydane wyłącznie na działkę o nr geod. 10/10, natomiast znaczna część budynku (około 50 % zabudowy) wybudowana została na działce stanowiącej wody Jeziora Niegocin będącej własnością Skarbu Państwa oddanej w trwały zarząd RZGW w Warszawie. **Nadto z informacji uzyskanej od RZGW w Warszawie wynika, że właściciel restauracji „Dzika Kaczka” nie podpisał stosownej umowy z RZGW w Warszawie na korzystanie z nieruchomości będących w trwałym zarządzie RZGW w Warszawie a Starostwo Powiatowe w Giżycku prowadzi postępowanie w sprawie nielegalnych naniesień.**

Nadmieniamy, że podstawą podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości był art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który dawał dyspozycję radzie gminy do wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości odstępując od obowiązku przetargowego, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

Odnosząc się do kwestii pozostawionych na gruncie gminy nakładów dzierżawcy prosimy o wyjaśnienie dlaczego Wójt Gminy Giżycko Pan Andrzej Sieroński podpisując z dzierżawcą umowę nie skorzystał z uprawnień przysługujących mu na podstawie art. 676 kodeksu cywilnego o treści - *Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego* - i nie wprowadził do umowy zapisów warunkujących pozostawienie nakładów dzierżawcy po zakończeniu umowy bez prawa dzierżawcy do żądania zwrotu ich wartości. **Naszym zdaniem zawarcie umowy o takiej treści było możliwe zważywszy, że stawka czynszu dzierżawnego została ustalona na nadzwyczaj niskim poziomie 300zł netto rocznie +VAT za dzierżawę działki nad Jeziorem Niegocin o powierzchni 3,6649ha.** Dla porównania informujemy, że stawki czynszu za dzierżawę gruntu o powierzchni kilkuset metrów kwadratowych, położonego na Plaży Miejskiej w Giżycku, również nad Jeziorem Niegocin, wynoszą kilkadziesiąt tysięcy złotych rocznie.

Jednocześnie wskazujemy, że przeznaczenie przedmiotu dzierżawy w myśl § 1 ust. 1 umowy dzierżawy zostało ustalone jako pole biwakowe, natomiast na dzierżawionym terenie został wybudowana restauracja „Dzika Kaczka”, hotelik-recepcja i sanitariaty. Dlaczego Wójt nie skorzystał z uprawnienia § 3 ust. 2 umowy przewidującego wypowiedzenie umowy w przypadku zmiany przeznaczenia terenu na inne cele niż określone w umowie i nie wypowiedział co najmniej stawki czynszu po wybudowaniu w/w obiektów? Naszym zdaniem po wybudowaniu restauracji należało wypowiedzieć stawkę czynszu i ustalić ją na poziomie rynkowym odnosząc się do stawek na plaży miejskiej w Giżycku. Osobną kwestią jest na jakiej podstawie dzierżawca zabudował nieruchomość restauracją posiadając tytuł prawny do nieruchomości na mocy umowy dzierżawy z przeznaczeniem pod pole biwakowe. Chociażby z tego powodu powinien być zawarty aneks do umowy precyzujący przeznaczenie przedmiotu dzierżawy jak i aktualizujący stawkę czynszu. Prawdopodobnie definicja pola biwakowego wg przepisów prawa budowlanego nie obejmuje restauracji.

Jednocześnie prosimy o wyjaśnienie przez Wójta Pana Andrzeja Sierońskiego w jaki sposób po realizacji sprzedaży zostanie zabezpieczony teren pod planowaną ścieżkę rowerową wokół Jeziora Niegocin, której powstanie zostało uwzględnione w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 14.01.2005 r.

Biorąc powyższe na uwagę zasadne jest uchylenie uchwały nr XXIX/359/2013 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 10/22 o powierzchni 0,2399 ha, położonej w miejscowości Bystry, obręb geodezyjny Sulimy, na rzecz dzierżawcy nieruchomości a co najmniej wstrzymanie procedury zbycia tej nieruchomości.

Z poważaniem:

Prezes Stowarzyszenia Kochamy Mazury

Marek Jasudowicz

W załączeniu:

1. Pismo RZGW w Warszawie z dnia 08.10.2013 r.
2. Pozwolenie na budowę nr 197/07 z dnia 14 maja 2007 r. w sprawie rozbudowy i przebudowy budynku gastronomicznego
3. Decyzja nr WB.7351-Gm-1-50/07 z dnia 30.11.2007 r.
4. Koncepcja zagospodarowania działki z oznaczoną przechodzącą przez środek budynku restauracji granicą działki 10/10 oraz działki stanowiącej Jezioro Niegocin.
5. Umowa dzierżawy z dnia 01.09.2003 r.