

Szklarska Poręba, 21 sierpnia 2018 r.

Komisja do spraw badania umowy między Spółką „Sudety IT”, a miastem Szklarska Poręba powołana na podstawie zarządzenia burmistrza nr 0050.730.2017 stwierdza co następuje:

Komisja po zapoznaniu się z dokumentami udostępnionymi przez pracowników Urzędu Miasta dotyczącymi relacji ze Spółką „Sudety IT” i stwierdziła, co następuje:

1. Gmina związana jest ze Spółką „Sudety IT” umową dzierżawy gruntów gminnych o pow. 35.250 m<sup>2</sup> zlokalizowanych w rejonie dolnych stacji kolei linowych w kierunku masywu Szrenica. Obowiązująca umowa dzierżawy na okres do 25.03.2035 r. została zawarta w dniu 25.03.2010 r. przez p. Arkadiusza Wichniaka – Burmistrza i p. Bożenę Dziewulak – Skarbnika Gminy. Umowa zawiera w znacznej części zapisy umowy dzierżawy podpisanej w 1991 r. przez ówczesny Zarząd Miasta lecz wprowadziła szereg nowych, istotnych zapisów mających wpływ na interesy ekonomiczne Gminy Szklarska Poręba.
2. Przedmiotowa umowa z 2010 r. została zawarta za wiedzą i akceptacją ze strony Rady Miejskiej na odstąpienie od zastosowania przetargowego trybu wyłonienia dzierżawcy. Ówczesna Rada Miasta zrezygnowała z trybu przetargowego dzierżawy tych nieruchomości powołując się na dobrą współpracę z dotychczasowym dzierżawcą. Zauważyć należy, iż tryb przetargowy skutkowałby być może uzyskaniem korzystniejszych warunków finansowych dla Gminy, lecz przyjęcie takiego rozwiązania wiązałoby się z obowiązkiem po stronie Gminy zwrotu inwestorowi oszacowanych przez biegłych kosztów zrealizowanych inwestycji oraz mogłoby narazić budżet Gminy na koszty odszkodowań z tytułu utraconych przez inwestora dochodów. Ponadto należy wziąć pod uwagę treść umowy pomiędzy naszym Państwem a Austrią o wzajemnej ochronie inwestycji. Jednakże należy stwierdzić, że w istocie obowiązująca od 25.03.2010 r. umowa przedłużająca poprzednią umowę zawiera kilka nowych zapisów, które są nieprecyzyjne, umożliwiając niekorzystne dla właściciela (Gminy) interpretacje, a w szczególności w zakresie :

#### I Czynszu dzierżawnego.

W umowie dzierżawy z 1991 r. określono czynsz dzierżawny jako 5 % od obrotu uzyskiwanego przez „Sudety IT” z przedmiotu dzierżawy. Zapisanie 5 % od obrotu eliminowała możliwość uiszczania czynszu od parametru zysku, ponieważ Spółka przez wiele lat mogłaby zysku nie wykazywać poprzez generowanie kosztów. Ustalenie wartości czynszu od obrotu było najbezpieczniejszym dla Gminy miernikiem czynszowym, ponieważ obligowało dzierżawcę do wykazywania uzyskiwanego obrotu związanego z czerpaniem korzyści z przedmiotu dzierżawy. A ten stan oznaczał, że wartość praw wynikających z umowy dzierżawy została wyceniona na 25% i wniesiona do spółki „Sudety Lift”. Taka konstrukcja prawno-ekonomiczna oznaczała, że „Sudety IT” partycypowała i partycypuje w 25 % w obrotach Spółki „Sudety Lift”, co oznaczało obowiązek uiszczania na konto Gminy kwotę równą 5 % od 25 % obrotu uzyskiwanego przez Spółkę „Sudety Lift”. W świetle wprowadzonego w 2010 r zapisu umowy czynsz dzierżawny został określony w wysokości 1 zł. netto za 1 m<sup>2</sup> dzierżawionego gruntu. bez jednoznacznego określenia czy należność z tego tytułu ma być płacona w okresach miesięcznych, czy za poszczególne lata dzierżawienia przez Spółkę ponad 32.000 m<sup>2</sup> gminnych gruntów. Dla zobrazowania skali niekorzystności tego zapisu należy podać przykład, że za dzierżawę ok. 320 m<sup>2</sup> gruntu na terenie Szklarskiej Poręby niektórzy dzierżawcy ponoszą koszt w wysokości około 20.000 zł oraz podatek od nieruchomości. Komisja stwierdza, że przyjęty w umowie z dnia 25.03.2010 r. zapis zobowiązujący „Sudety IT” do uiszczania 1 zł za m<sup>2</sup> dzierżawionych gruntów gminnych pozostaje w rażącej sprzeczności z zapisami zawartymi w zarządzeniu nr 0151/668/2010 z dnia 06 stycznia 2010 r. Burmistrza w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego za grunty gminne, bowiem w § 1 pkt 2 powołanego zarządzenia zapisano, że: „ Ustala się minimalne miesięczne stawki czynszu dzierżawnego za grunty komunalne przeznaczone na:

a. prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej-handlowej, usługowej lub innej polegającej na

korzystaniu z terenu przez dzierżawcę w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą... - 15 zł./m<sup>2</sup>

e. wyciągi narciarskie 2 zł/m<sup>2</sup>”

Dodać należy, że w powołanym zarządzeniu Burmistrza zamieszczono zapis w § 2 pkt 5, że: „Stawki czynszu określone w § 1 zarządzenia mają zastosowanie do wszelkich umów zawartych po dacie wejścia w życie niniejszego zarządzenia” W szczególnie uzasadnionych przypadkach burmistrz – w drodze zarządzenia – może ustalić inną niż określona stawkę czynszu. Tak się stało w tym przypadku, że burmistrz ustalił rażąco niską stawkę czynszu, lecz w ogóle nie uzasadnił tego obniżenia.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że ówczesny urzędnik gminny- Burmistrz oraz Skarbnik Gminy podpisując w dniu 25.03.2010 r. umowę dzierżawy ze Spółką „Sudety IT” naruszyli zapisy obowiązującego od stycznia 2010 r. Zarządzenia Burmistrza poprzez ustalenie dla tej Firmy stawki czynszu dzierżawnego za grunty komunalne w wymiarze kilkukrotnie niższej od obowiązujących. Bez ryzyka błędu Komisja może stwierdzić, że z pewnością grunty w rejonie dolnych stacji kolei linowych nie mogą w całości być traktowane jako grunty pod wyciągami narciarskimi. Należy pokreślić, że ten stan wskazujący na działania na szkodę interesów budżetu Gminy nie był podważany przez kolejnych burmistrzów. Zdaniem Komisji mogą zachodzić przesłanki do sformułowania zawiadomienia o możliwości naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

## II. PODDZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI MIEJSKICH

Z treści umowy zawartej w 2010 r. między Spółką „Sudety IT”, a miastem Szklarska Poręba wynika, iż strony dopuszczają możliwość poddzierżawiania przez dzierżawcę gminnych gruntów w rejonie dolnych stacji kolei linowych na Szrenicę innym podmiotom, z zastrzeżeniem, iż miasto Szklarska Poręba będzie partycypować w zyskach z tych poddzierżaw.

Wynika z tego, iż część dzierżawionych terenów jest wykorzystywana przez „Sudety IT” na działalność związaną z prowadzeniem wyciągów, a część terenów na poddzierżawy innym podmiotom gospodarczym.

Dzierżawca występuje tutaj w roli „pośrednika” obrotu nieruchomościami gminnymi. Umowa w paragrafie 7 stanowi, że: „Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na poddzierżawienie przedmiotu dzierżawy od stosownego podwyższenia czynszu dzierżawnego, lecz podwyżka czynszu z tego tytułu nie może być niższa niż 5% wartości czynszu wynikającego z umowy poddzierżawy”. Zdaniem Komisji przytoczony zapis umowy dowodzi wysoce niekorzystnego dla Gminy rozstrzygnięcia, ponieważ w sposób oczywisty przekazuje bezzasadnie dochody należne właścicielowi na dobro dzierżawcy, który z tytułu poddzierżawienia nie ponosi w istocie żadnych kosztów poprzez przenoszenie ich na poddzierżawców. Urząd Miasta Szklarska Poręba posiada własny Referat Nieruchomości, który zajmuje się dzierżawami nieruchomości miejskich i używanie do tego celu „pośrednika” jest wysoce naganne. W tej sytuacji zasadnym jest wyłączenie z umowy dzierżawy gruntów, które Spółka poddzierżawia lub zamierza poddzierżawiać. Wystąpienia do Gminy o wyrażenie zgody na poddzierżawianie gminnych gruntów jest ewidentnym dowodem, że są one zbędne Spółce – Dzierżawcy.

Kolejnym koniecznym do sprecyzowania elementem jest sposób wyboru poddzierżawcy terenów miejskich.

Z zapisów umowy wynika, iż Spółka może poddzierżawić tereny miejskie jedynie po wyrażeniu zgody Burmistrza na tą poddzierżawę. W udokumentowanej praktyce Spółka „Sudety IT” „wskazuje kandydata (bez przeprowadzenia przetargu) na poddzierżawcę, po czym Burmistrz wyraża zgodę lub nie na proponowaną poddzierżawę (bez istnienia trybu jakiegokolwiek weryfikacji przetargowej. Burmistrz jednoosobowo podejmuje decyzję o zaakceptowaniu proponowanego przez Spółkę poddzierżawcy, w sposób pozbawiony elementów weryfikacji ofert najkorzystniejszych dla budżetu miasta (bez udziału i wiedzy Rady lub jej komisji), zdaniem Komisji w praktyce szanse na

poddzierżawę terenów gminnych mogą mieć podmioty wskazywane przez kierownictwo Dzierżawcy akceptowane wyłącznie przez Burmistrza. Nadmienić należy, iż pierwsze zgody na poddzierżawy (kontenery, pomieszczenia trafostacji) wydawane były przez radę miasta, jednak od 2010 r. burmistrzowie zaczęli odmiennie interpretować zapis umowy w taki sposób, że wydawali zgody bez wiedzy rady oraz bez uchwały lub zarządzenia, jedynie w formie pisma do spółki Sudety IT.

Brak przeprowadzania przetargów na poddzierżawę terenów gminnych przez „pośrednika”- Spółkę „Sudety IT” powoduje zaniżenie czynszów dzierżawnych za te poddzierżawy, a co za tym idzie, zysków miasta. Dla przykładu poddzierżawca kontenerów, płaci miesięcznie około 1200zł (jedynie w okresie zimowym), podczas gdy poddzierżawca budynku Junior (odzyskanego przez miasto) wyłoniony w przetargu nieograniczonym płacił miastu około 10000zł miesięcznie (jedynie w okresie zimowym). Komisja uważa, że zaniżanie czynszów dzierżawnych powoduje zmniejszenie dochodów miasta.

Zwrócić należy także uwagę, iż Burmistrz pobiera należny Miastu czynsz jedynie z części poddzierżaw. Należne miastu dochody pobierane są jedynie za poddzierżawę budynku trafostacji oraz kontenerów. Za resztę poddzierżaw (budynek „ziemniak”, budynek gastronomiczny typu Technobox, budynek pod biuro szkoły narciarskiej, budynek typu Technobox pod wypożyczalnię) Burmistrz od lat nie pobiera należnych Gminie kwot. Jest to sytuacja skutkująca zaniżaniem dochodów miasta.

### III. DEWASTACJI BUDYNKU JUNIOR ORAZ BYŁEGO BIUROWCA COS

W umowie podpisanej między Spółką „Sudety IT” a miastem Szklarska Poręba jest zapis: „Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad należytej staranności, w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w zakresie zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.” Jednak podczas wyłączenia z umowy dzierżawy w 2010 roku budynku Junior oraz budynku byłego biurowca COS, dzierżawcy zwrócili te budynki w stanie do rozbiórki (Junior) oraz w złym stanie technicznym (biurowiec COS). Podczas gdy w latach dziewięćdziesiątych otrzymali te budynki w dobrym stanie technicznym. Wycena budynku Junior wskazywała na 50000zł, a rozbiórka (koszty której poniosła gmina) na około 7000zł. Miasto Szklarska Poręba jednak nigdy nie wystąpiło o zwrot tych pieniędzy, co jest działaniem nie zrozumiałym.

### IV. PREFERENCJI PODATKOWYCH

Kolejną kontrowersyjną sprawą, jest polityka miasta Szklarska Poręba w zakresie „ponadprzeciętnych” preferencji jakimi była obdarowywana spółka Sudety Lift.

Z umowy zawartej w 1991 roku wynika, że:

„Wydzierżawiający zobowiązuje się do wspierania finansowego w ramach posiadanych możliwości (dotacje, zwolnienia i preferencje podatkowe, zmniejszenie czynszu dzierżawnego itp.) wszelkich działań Dzierżawcy...”

Ten zapis jednak w umowie z 2010 roku został usunięty. Jest to logiczne, ponieważ w czasach wolnego rynku takie szczególne preferencje są niedopuszczalne.

Jedyną dopuszczalną formą preferencji podatkowych jest pomoc de minimis. Jest to pomoc miasta polegająca na czasowym zwolnieniu z podatku od nieruchomości podmiotów, które realizują inwestycje, na których zależy miastu. Dzierżawca w tym przypadku z takiej pomocy skorzystał, co jest w pełni poprawne i uzasadnione.

Jednak burmistrz oraz rada miasta postanowili pomóc dzierżawcy dodatkowym zwolnieniem od podatku. Nie było to zwolnienie wyrażone wprost, lecz poprzez zastosowanie formy obniżenia

stawki podatkowej. Otóż w uchwałach w sprawie ustalenia podatku od nieruchomości (na lata 2010, 2011, 2012, 2013) Rada Miasta przyjęła propozycję zmiany stawki podatku od budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (w poprzednich latach był jednolity i wynosił 2% ich wartości) w następujący sposób:

1. kolei linowych – 0.5 % ich wartości
2. pozostałych budowli – 2 % ich wartości

Zważywszy na fakt, iż w Szklarskiej Porębie tylko spółka „Sudety Lift” posiada koleje linowe, było to obniżenie podatku celowane tylko w tą Spółkę. Inne wyciągi narciarskie funkcjonujące w naszym mieście nie są kolejami linowymi, więc właściciele tych wyciągów nie mogli liczyć na podatek w obniżonej stawce, co miało bezpośredni wpływ na ich konkurencyjność.

Wynika z tego, iż spółka Sudety Lift oprócz Pomocy De Minimis otrzymała od miasta preferencje podatkowe, które nie zostały wykazane, i nie są zgodne z zapisami umowy, oraz zdaniem Komisji niezgodne z obowiązującymi przepisami.

Oprócz negatywnego wpływu na konkurencyjność przedsiębiorstw, obniżenie stawki podatku dla Spółki „Sudety Lift” miało także negatywne finansowe skutki dla budżetu miasta. Poprzez to działanie Rady i burmistrzów miasto Szklarska Poręba niepotrzebnie zrezygnowało z następujących dochodów do budżetu miasta:

2010 rok – około 220 000 zł

2011 rok – około 569 000 zł

2012 rok – około 498 000 zł

2013 rok – około 499 000 zł

Co daje około 1 786 000 zł dochodu, z którego Miasto dobrowolnie zrezygnowało na rzecz spółki „Sudety Lift”. Dla przykładu w tych samych latach przystąpiono do realizacji budowy ul. Stromej, której koszt wyceniono na około 1 900 000 zł. Jednak realizacja budowy tej ulicy wciąż trwa od 2010 roku, a w praktyce nie jest realizowana, ze względu na brak środków finansowych. Takie działania Komisja ocenia, jako przykład niegospodarności.

## V. PRZEPROWADZANIA PRZEZ MIASTO IMPREZ PROMOCYJNYCH

Komisja zwraca uwagę także na fakt, iż Miasto zobowiązało się na przeprowadzanie 4 imprez promocyjnych corocznie, na wydzierżawianym terenie, za które każdorazowo miasto powinno płacić dzierżawcy 2500zł. Zdaniem Komisji jest to działanie niepoprawne, ponieważ to Spółka działając we własnym interesie powinna sama organizować sobie promocję, a nie zrzucać ten ciężar na barki Miasta. Także odpłatność tych działań jest kontrowersyjna, ponieważ według umowy Miasto powinno więcej płacić Dzierżawcy za korzystanie z własnych terenów, niż Dzierżawca Miastu.

## VI. PIERWSZEŃSTWA DZIERŻAWY TERENÓW

Ostatnim zagadnieniem, na które Komisja chce zwrócić uwagę jest zapis w umowie z 2010 r.: „...”, Strony zgodnie postanawiają, że w okresie trwania umowy dzierżawcy przysługuje PIERWSZEŃSTWO w realizacji przedsięwzięć polegających na budowie i eksploatacji kolei linowych, wyciągów narciarskich, tras zjazdowych wraz z infrastrukturą związaną z tymi obiektami w rejonie góry Szrenica...”

Ze względu na uwarunkowania z tym związane, ten zapis należy rozumieć jako WYŁĄCZNOŚĆ na realizację tych działań. Jest to fakt kontrowersyjny, ponieważ brak konkurencji, w powszechnej opinii mieszkańców oraz turystów, skutkuje nie wystarczającymi staraniami Spółki do zapewnienia odpowiedniego poziomu świadczonych usług. Dla przykładu trasa Zjazdowa FIS jest od kilku lat nieczynna (Spółka obarcza odpowiedzialnością za ten stan niekorzystne warunki śniegowe, a nie wykozystuje w pełni swoich możliwości technicznych w dośnieżaniu), trasa

zjazdowa „Lollobrygida” została w tym roku uruchomiona dopiero po feriach. Zapisy umowy nie zobowiązują dzierżawcy do utrzymywania tras zjazdowych w jak najlepszym stanie i by były otwarte podczas ferii zimowych. Dzierżawca w każdej chwili może stwierdzić, że nie otwiera tras zjazdowych na zimę i miasto nic nie może z tym zrobić. Umowa nie zabezpiecza dostatecznie interesu miasta w tym zakresie.

#### Wnioski i zalecenia Komisji :

Na podstawie dokonanych analiz udostępnionych dokumentów i złożonych wyjaśnień przez pracowników Urzędu Miejskiego, komisja stwierdza, że kluczowe zapisy umowy dzierżawy gruntów i obiektów zawartej w dniu 25.03.2010 r. przez Gminę Szklarska Poręba ze Spółką „Sudety IT” mają wymiar rażąco niekorzystny ekonomicznie dla budżetu Gminy i wnosi:

1. Postulowane przez Komisję zmiany w przedmiotowej umowie winny nastąpić w ramach zgodnej woli stron umowy lub poprzez wypowiedzenie przez Gminę umowy dzierżawy w zakresie:
  - wysokości czynszu dzierżawnego, poprzez dostosowanie go do poziomu minimalnych stawek, zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Burmistrza,
  - zasad poddzierżawiania gruntów przez Spółkę, poprzez wprowadzenie zapisu, aby z tytułu poddzierżaw Spółka odprowadzała do budżetu Gminy nie mniej niż 50 % kwot uzyskiwanych w sposób przetargowy przez Spółkę z tego tytułu,
  - wprowadzenie zapisów umożliwiających nieodpłatne korzystanie przez Gminę z dzierżawionych gruntów na organizację imprez promocyjnych,
  - likwidacji zapisów dot. pierwszeństwa dla Spółki w realizacji przedsięwzięć polegających na budowie i eksploatacji kolei linowych, wyciągów narciarskich i.t.p. w rejonie góry Szrenica (obowiązujący zapis jest pozbawiony uzasadnienia, ponieważ tereny w rejonie góry Szrenica nie są terenami gminnymi lecz są własnością Skarbu Państwa, zarządzane przez Nadleśnictwo Szklarska Poręba i Karkonoski Park Narodowy).
2. Ponadto Komisja zwraca się do Rady, aby w przypadku bezczynności lub nieskuteczności Burmistrza w zakresie postulowanych działań upoważnić Przewodniczącego Rady do wystąpienia do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o wszczęcie stosownego postępowania.

#### Otrzymują:

1. Przewodniczący i Radni Rady Miejskiej w/m
2. Burmistrz Miasta

#### Podpisy Członków Komisji:

1. ....
2. *K. Szklarska* ICZ .....
3. *[Signature]* .....

