

PROTOKÓŁ nr 12

z posiedzenia Komisji Rewizyjnej

w dniu 25 listopada 2003r.

Obecni : wg listy obecności.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- Burmistrz Miasta – Marek Mrozowski
- Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami – Grażyna Jaroń
- Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych – Maciej Bednarczyk

Posiedzenie Komisji prowadził :

Przewodniczący Komisji - Ireneusz Gawroński

Porządek posiedzenia:

1. Kontrola dokumentów dotyczących przekazania Klubu AMBASADOR, zasad dzierżawy, okoliczności dewastacji.

ad. 1

Ireneusz Gawroński – Przewodniczący Komisji

- Przywitał wszystkich zebranych.

Marek Mrozowski – Burmistrz Miasta

- Upoważnił Kierownika Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami – Grażynę Jaroń oraz Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych – Macieja Bednarczyka do udostępnienia materiałów i udzielenia stosownych wyjaśnień Komisji.

Ireneusz Gawroński – Przewodniczący Komisji

- Przedstawił uwagi Komisji z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 17 listopada br. w budynku Klubu AMBASADOR, stwierdzając, co następuje:
 1. zdemolowanie i zniszczenie osprzętu i instalacji wod. – kan. oraz instalacji elektrycznych
 2. zdewastowanie instalacji przeciwpożarowej
 3. częściowe zdemolowanie konstrukcji stalowych balkonów i galerii
 4. zdemolowanie osłon na grzejniki
 5. zdemontowanie wystroju wnętrza /ściany i posadzki/
 6. ubytki w dachu w obrębie świetlika, co powoduje przeciekanie.

Grażyna Jaroń – Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

- Potwierdziła zgodność ww. zapisu ze stanem faktycznym obiektu.

Ireneusz Gawroński – Przewodniczący Komisji

- W piśmie z dnia 3 listopada 2003 r. poprosiłem o przygotowanie i udostępnienie Komisji materiałów dotyczących przejęcia Klubu. Proponuję, aby od analizy tych dokumentów zespół rozpoczął pracę.

Maciej Bednarczyk - Dyrektor Zakładu Budynków Komunalnych

- Chciałbym prosić o rozpatrzenie w pierwszej kolejności dokumentów z przejęcia obiektu przez Zakład Budynków Komunalnych.
- Przedstawił zdjęcia obrazujące stan obiektu w momencie jego przejęcia przez ZBK.

Ireneusz Gawroński - Przewodniczący Komisji

- Powinniśmy oprzeć się na dokumentach najstarszych, począwszy od przejęcia budynku od kopalni.

Grażyna Jaroń - Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

- Omawiany obiekt znajduje się na ul. Trznadla. Jest to działka zabudowana budynkiem murowanym piętrowym o pow. użytkowej 634 m. kw., własność gminy Czeladź, księga wieczysta 7734 – B.
- Pierwszym dokumentem w archiwum Wydziału jest protokół zdawczo – odbiorczy środka trwałego, na postawie którego działka wraz z obiektem została przekazana decyzją Naczelnika Miasta Czeladź, za zgodą Ministerstwa Górnictwa i Energetyki, znak sprawy ZK 7-230-2/81 z dnia 17.09.1981r. Zjednoczonemu Przedsiębiorstwu Rozrywkowemu – Młodzieżowe Centrum Kultury w Katowicach - załącznik Nr 1
- Kolejne dokumenty pochodzą z roku 1990.

Teresa Kosmala - Członek Komisji

- A co z dokumentami ze zwrotu budynku?

Grażyna Jaroń - Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

- Nie ma takich dokumentów.
- Jak już mówiłam kolejne dokumenty to umowa dzierżawy na grunt i umowa najmu na budynek – podpisane 01.08.1990 r. z Panem Mieczysławem Długoszem z Tychów. Są to umowy zawarte na okres 3 lat, z przyrzeczeniem na 10 lat, jeżeli Rada Miejska wyrazi na to zgodę – załącznik Nr 2.
- Kolejnym dokumentem jest umowa Nr IV/Or/0732/N/15/91 z dnia 23.09.1991 r. zawarta pomiędzy Miastem Czeladź, reprezentowanym przez Burmistrza i Sekretarza Miasta, a Panem Mieczysławem Długoszem na czas nieokreślony, z możliwością rozwiązania umowy przez Wynajmującego /Miasto/ bez zachowania terminów w przypadku, gdy Najemca zalega z opłatami lub wykorzystuje lokal niezgodnie z przeznaczeniem. Najemca zobowiązany został w umowie do wykonywania drobnych prac związanych z bieżącym utrzymaniem obiektu /§ 5/, zaś Miasto – większe remonty /§ 6/ -załącznik Nr 3.
- W dniu 30.03.1992 r. Pan Długosz wystosował pismo, w którym informuje o konieczności wykonania kapitalnego remontu, ze względu na zły stan techniczny budynku – załącznik Nr 4, w związku z czym, po przeglądzie stanu obiektu, spisano notatkę służbową obrazującą jego stan –załącznik Nr 6.

Teresa Kosmala - Członek Komisji

- Czyli nie ma spisanego protokołu zdawczo – odbiorczego w momencie przejmowania budynku od MCK, a po roku od tego faktu okazuje się, że stan budynku jest zły.

Grażyna Jaroń - Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

- Następnym wykonanego przeglądu jest reakcja Zarządu Miasta polegająca na wypowiedzeniu umowy najmu – pismo Nr IV/Or/202/N/15/92 z dnia 14.05.1992 r. – załącznik Nr 6.
- Pan Długosz w piśmie z dnia 20.05.1992 r. informuje, że wyraża zgody na rozwiązanie umowy, a w przypadku gdy do tego dojdzie będzie żądał zwrotu wszystkich poniesionych nakładów – załącznik Nr 7.
- Następnie w dokumentach figuruje notatka z dnia 09.06.1992 r. spisana na okoliczność oświadczenia Pana Długosza, iż nie zgadza się na przeprowadzenie spisu z natury, gdyż wszystko co znajduje się w budynku jest jego własnością – załącznik Nr 8.
- Dalej rozpoczyna się procedura konkursu ofert na wynajem obiektu.

Ireneusz Gawroński – Przewodniczący Komisji

- Czyli znów brak praktycznego przejęcia obiektu, a Zarząd zaprasza do składania ofert.

Grażyna Jaroń - Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

- Zarząd zaprasza do składania ofert do listopada 1992 r. 20.10.1992 r. ukazało się na ten temat ogłoszenie w „Dzienniku Zachodnim” i „Wiadomościach Zagłębia”. W ten sposób rozpoczęła się procedura wyboru nowego Najemcy.
- Kolejnym dokumentem jest właśnie protokół z konkursu ofert na zagospodarowanie Centrum Rozrywki z dnia 22.12.1992 r. – załącznik Nr 9.

Ireneusz Gawroński – Przewodniczący Komisji

- Proszę zaprotokołować, że nie podpisany.

Grażyna Jaroń - Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

- Datą 29.12.1992 r. opatrzony jest spis z natury przeprowadzony w obecności Mieczysława Długosza – załącznik Nr 10.

Teresa Kosmala - Członek Komisji

- W spisie występuje sporna własność Pana Długosza.

Ireneusz Gawroński – Przewodniczący Komisji

- Spis z natury nie podpisany.

Grażyna Jaroń - Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

- 6.01.1993 r. klucze do obiektu przekazano Panu Szafarzowi z firmy GAZ – BUD. Zwrot kluczy po kontakcie telefonicznym do dnia 7.01.1993 r. – załącznik Nr 11.
- W dniu 6.01.1993 r. dokonano przeglądu pomieszczeń wraz oszacowaniem kosztów robót – bez obecności Pana Długosza. Wystawiono fakturę dla Najemcy na kwotę 25.801.000,- zł. – załącznik Nr 12
- 12.01.1993 r. Zarząd Miasta poinformował Pana Długosza o zaliczeniu na poczet długu wobec Miasta majątku trwałego pozostawionego w obiekcie, na sumę 25.800.000,- zł. – załącznik Nr

13.

Ireneusz Gawroński – Przewodniczący Komisji

- Czyli majątek pozostawiony przez Najemcę zrównoważył jego zadłużenie wobec Miasta.

Grażyna Jaroń – Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami

- 13.01.1993 r. spisano protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez Najemcę i przedstawicieli miasta – *załącznik Nr 14*.
- 23.03.1993 r. uruchomiono nową procedurę wynajmu obiektu – zlecono druk ogłoszenie o składanie ofert – „Wiadomości Zagłębia” – *załącznik Nr 15*.
- Kolejne pisma w dokumentacji dotyczącej obiektu obrazują działania zmierzające do utrzymania w obiekcie energii ciepłej i elektrycznej – *załącznik Nr 16*.
- 17.09.1993 r. rozstrzygnięto konkurs ofert na wynajem obiektu. Złożono 2 oferty. Wygrał D. Przybyłowicz. Wyboru dokonała 6-cio osobowa Komisja – *załącznik Nr 17*. Ustalono kwotę czynszu na 10.000.000,- zł, obowiązującą do 1994 r. z tym, że umowę najmu podpisano dopiero w marcu 1994 r.
- Datą 22.09.1993 r. opatrzony jest protokół zdawczo – odbiorczy z przekazania obiektu nowemu Najemcy opatrzony nieczytelnymi podpisami – *Załącznik Nr 18*. Przekazano klucze Najemcy.
- Kolejny dokument to notatka z dnia 17.12.1993 r. ze spotkania z Najemcą, w którym stwierdza się, że Najemca popełnił samowolę budowlaną/rozebranie ścian, zmiana usytuowania ubikacji/ bez wcześniejszego uzgodnienia z Wydziałem Organizacyjnym i Architektury. Jednocześnie Najemca poinformował o braku ciepła w obiekcie – *Załącznik Nr 19*. Wymiana sieci grzewczej jest już zakończona, ale prawdopodobnie ciepło nie zostało jeszcze podłączone do budynku.
- 22.12.1993 r. Urząd Miejski poinformował KWK „SATURN”, iż Najemca dokona zawarcia umowy na dostawę ciepła do obiektu – *Załącznik Nr 20*.

Teresa Kosmala – Członek Komisji

- W dalszym ciągu brak umowy na wynajem obiektu?

Grażyna Jaroń – Kierownik Wydziału Urbanistyki i Gospodarki Nieruchomościami


- Z dokumentów wynika, iż 29.09.1993 r. przygotowano projekt umowy, zaś do dnia 30.12.1993 r. Najemca wnosił uwagi do projektu.
- 18.01.1994 r. wezwano Najemcę do stawienia się w celu podpisania umowy – *Załącznik Nr 21*.
- Najemca nie stawiał się, gdyż 20.01.1994 r. został wezwany do przekazania kluczy, w związku z brakiem podpisanej umowy – *Załącznik Nr 22*.
- 01.02.1994 r. spisano notatkę /nie podpisaną/ z wizji przeprowadzonej w dniu 31.01.1994 r., w której stwierdzono wykonanie prac remontowych /przeróbki instalacji elektrycznej, grzewczej, rozebranie ścian, remont dachu/ bez uzgodnień z Wydziałem Organizacyjnym i Architektury UM – *Załącznik Nr 23*.
- W związku z powyższym 07.03.1994 r. przeprowadzono wizję, po której poinformowano Pana Przybyłowicza o konieczności uzyskania stosownych zezwoleń oraz wstrzymano roboty do dnia wydania decyzji na kontynuowanie robót – *Załącznik Nr 24*.
- 4.03.1994 r. podpisana została umowa na najem obiektu, która obowiązywała od dnia 20.09.1993 r. do dnia 01.01.2001 r. z zapisem zachowania pierwszeństwa dla D. Przybyłowicza w przypadku oddawania obiektu w dalszy najem. W umowie wyszczególniono przeznaczenie pomieszczeń, tj.:
 1. piwnice – siłownia
 2. parter – strona lewa - kompleks restauracyjny
 3. parter – strona prawa - sala kinowo – dyskotekowo – koncertowa
 4. piętro - sala bilardowa.

Czynsz określono, jako zryczałtowany. Najemca zobowiązał się do wykonania kapitalnego remontu i rozliczenia go w terminie do dnia 30.06.1994 r. Razem na kwotę 859.500.000 zł, co

stanowi zapłatę czynszu z góry do dnia 01.01.2001 r. i właśnie taka konstrukcja umowy spowodowała, iż Najemca nie płacił, a my przegraliśmy sprawę w sądzie.

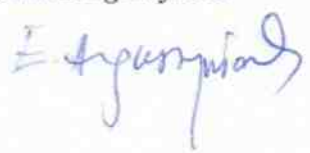
Ireneusz Gawroński – Przewodniczący Komisji

- Na tym proponuję zakończyć dzisiejsze posiedzenie. Proszę Panią Kierownik o przygotowanie w formie pisemnej kolejnych działań, aż do dnia dzisiejszego oraz o zrobienie spisu wszystkich dokumentów z podaniem ich daty.
- Kolejne posiedzenie wyznaczam na 9.12.2003 r. na godzinę 9.00. Proszę o pisemne powiadomienie członków zespołu o posiedzeniu.


 Przewodniczący
 Komisji Rewizyjnej
 Ireneusz GAWROŃSKI

Protokołowała:

Elżbieta Augustyniak



Lista obecności
z kontroli
Komisji Rewizyjnej
w dniu 25.11.2003 r.

- 1. Gawroński Ireneusz – Przewodniczący
- 2. Horzelska-Matyja Anna
- 3. Kosmala Teresa

.....
.....
.....