

**Protokół Nr 10/25 z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 19.09.2025 r.,
godz. 09.00-13.30, miejsce obrad: Urząd Miejski w Międzyzdrojach,
Sala Obrad Rady Miejskiej, pok. 101-102**

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.

Posiedzenie komisji otworzył Przewodniczący Komisji Jarosław Mazur, stwierdzając na podstawie listy obecności quorum. Obecnych na posiedzeniu 6 radnych. Lista obecności stanowi zał. nr 1 do protokołu.

2. Wnioski Radnych do porządku posiedzenia.

Do porządku nie wniesiono uwag. Porządek stanowi zał. nr 2 do protokołu.

3. Uwagi i poprawki Radnych do protokołów z dnia 11.09.2025 r.

Do protokołu nie wniesiono uwag.

4. Kontynuacja kontroli umów wieloletnich dzierżaw oraz umów zawieranych do 3 lat za okres od 2020-2024.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyła Pani Magdalena Dunder Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami.

Przystąpiono do przeanalizowania wieloletnich umów dzierżaw:

1. Umowa dzierżawy Nr GN.6845/988/28/2024 zawarta na okres 30 lat z przeznaczeniem na urządzenie i prowadzenie działalności "Parku Miniatur Zabytków Krajów Morza Bałtyckiego" wraz z usługami towarzyszącymi w postaci sprzedaży pamiątek oraz punktu gastronomicznego, oraz w celu udostępnienia miejsc parkingowych do obsługi Parku.

Jest to nowo zawarta długoletnia umowa. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty 30% czynszu należnego za cały okres dzierżawy plus VAT, w 3 równych ratach w wysokości 211 341,06 zł, począwszy od roku 2024 plus corocznej opłaty w wysokości 70% bazowej wysokości czynszu.

2. Umowa dzierżawy Nr GN.6845/890/30/2014 zawarta na okres 30 lat z przeznaczeniem na utrzymanie i prowadzenie dwóch kortów tenisowych, wybudowanie i całoroczne prowadzenie budynku Oceanarium, zagospodarowanie terenu poza budynkiem Oceanarium o powierzchni do 136 m² -ogródek gastronomiczny.

Na pytanie Komisji, czy dzierżawca podpisał kolejną umowę Pani Kierownik wyjaśniła, że nie.

3. Umowa dzierżawy Nr GN.6845/903/48/2016 zawarta na okres 20 lat na prowadzenie parkingu ogólnodostępnego z dopuszczeniem możliwości usytuowania na części przedmiotu dzierżawy o powierzchni 5.000 m² działalności rekreacyjnej, rozrywkowej i sportowej oraz nowa umowa na ten sam cel Nr GN.6845/903/48/2024, która zacznie obowiązywać od 1.07.2036 przez kolejne 30 lat.

Przy zawieraniu nowej umowy Gmina wystąpiła o interpretację indywidualną w kwestii VAT. Dzierżawca nie może rozliczyć VAT-u w ramach prowadzonej działalności, ponieważ może go odprowadzić w momencie konsumpcji umowy, czyli dopiero od roku 2036. To spowodowało niezadowolenie dzierżawcy, ale zarówno umowa, jak i aneks do niej zostały podpisane. Na mocy aneksu zmieniła się wysokość zadatku, która wynosi 32,3%, co stanowi kwotę 1 290 708,00 zł i zostanie zapłacony w 3 ratach:

- w 2024 r. 491 508,00 zł
- w 2025 r. 399 600,00 zł
- w 2026 r. 399 600,00 zł.

Radna Klucha zapytała, co z lodowiskiem?

Pani Dunder wyjaśniła, że dzierżawca nie zrealizuje tego zamierzenia, w związku z czym aneksem nr 6 został on zlikwidowany, a czynsz podwyższony o 40 tys. i waloryzacje.

4. Umowa dzierżawy Nr HU.715/2/98 zawarta na okres do 31.12.2037 r. z przeznaczeniem na całoroczną działalność placówki kulturalnej, prowadzącej działalność programową, zarówno

dla publiczności wakacyjnej, jak i stałych mieszkańców miasta, do integracji środowiska artystycznego regionu.

W związku z tym, że jest to stara umowa, zawarta w 1998 roku, to do chwili obecnej mamy podpisanych 24 aneksy. Na pytanie radnego Mazura, czy spółka podpisała nową umowę Pani Kierownik wyjaśniła, że zapisy są w trakcie negocjacji. Kancelaria Prawna reprezentująca spółkę zwróciła uwagę na zapisy związane z prawem upadłościowym. Mają w tej gestii dużo uwag. W związku z tym, że byłaby to kolejna długoletnia umowa obowiązująca od 2038 roku, staramy się przewidzieć różne sytuacje typu upadłość, śmierć, itd. i na nie zabezpieczyć.

Pani Klucha uważa, że ryzyko prowadzenia działalności jest po stronie dzierżawcy, który najlepiej wie, czy biznes prowadzony za jakiś czas będzie np. nierentowny.

Burmistrz powiedział, że narracja dzierżawcy była taka, aby zapewnić stabilność prowadzenia działalności.

Zdaniem radnej Natkańskiej dając zgodę na tak długie umowy zabieramy szansę młodym ludziom do prowadzenia własnego biznesu, dlatego takie osoby wyjeżdżają. Zaraz zacznie brakować terenów pod dzierżawy, więc trzeba zastanowić się co zrobić, aby młode osoby jednak tu zostały. Trzeba dać im szansę i możliwości na prowadzenie własnej działalności gospodarczej.

Burmistrz przypomniał, że młodzi ludzie zazwyczaj chcą krótsze umowy na prowadzenie drobnych usług. Jednak wtedy radni mają pretensje, że biznes jest nieestetyczny. Tu trzeba mieć na uwadze, że młoda osoba nie ma najczęściej dużych środków żeby zainwestować w coś wizualnie ładnego, a tym bardziej nie ma środków na takie przedsięwzięcie jak kino, czy oceanarium. Radna Klucha dodała do tej wypowiedzi, że kiedy wybudowaliśmy na ul. Wesołej ładne lokale, pierwszeństwo nabycia mieli dotychczasowi dzierżawcy, którzy nie chcieli z tego skorzystać i długi okres czasu te pawilony nie miały dzierżawców. Podobna sytuacja miała miejsce na pawilonach przy moło- zauważył radny Jarosław Mazur.

Przewodniczący zarządził 10 minut przerwy.

Po przerwie wznowiono posiedzenie.

Pan Burmistrz poprosił o zajęcie stanowiska w temacie dzierżaw na plaży: na jaki okres maja być zawierane umowy, z jakimi powierzchniami, czy działalność prowadzona na plaży ma być rozszerzona o kolejne wejścia w stronę Swinoujścia?

Zdaniem Przewodniczącego Komisji, jeśli będziemy mieć plażę od Starostwa Powiatowego na dłuższych okres, to można wydzierżawiać ją na kilka lat. Wtedy powstałe obiekty na pewno będą dużo bardziej estetyczne. Należałoby tylko rozdzielić dzierżawy na gastronomię i usługi przyplażowe. Radna Klucha popiera tą wypowiedź. Natomiast radny Woszczyk nie jestem za zawieraniem długich umów dzierżaw, ponieważ jak było mówione wcześniej, młodzi ludzie tracą możliwość prowadzenia własnego biznesu. Radny jest zwolennikiem zawierania 3 letnich umów dzierżaw.

Radna Natkańska zwróciła uwagę, że pozostaje kwestia tarasów i dojścia do lokalu.

Z kolei radna Klucha zastanawia się, czy można wpisać w umowie albo przetargu, jak obiekt powinien wyglądać. Chodzi o to, aby jakoś ujednolicić formę tych lokali. Musimy podjąć również stanowisko w temacie plaż dla hoteli. Radna nie jest zwolenniczką, aby je wydzierżawiać. Jeśli jednak się na to zdecydujemy to proponuje, aby to były roczne dzierżawy.

Burmistrz powiedział, że możemy do umowy dołączyć projekt obiektu, do którego inwestor musi się dostosować.

Dla radnego Beltera dzierżawa w granicach między 3-5 lat jest dobra, ponieważ nie daje aż takiego monopolu na prowadzenie działalności i może spowodować, że pojawią się nowi zainteresowani.

Przy tak krótkich terminach zasadniczym pytaniem jest, czy inwestycja i poczynione nakłady zwrócą się w tak krótkim okresie- zastanawia się Pani Klucha.

Sytuacja na plaży jest uzależniona od pogody. Dużo mówimy o estetyce, ale krótki okres dzierżawy na pewno nie wpłynie pozytywnie na wygląd obiektu- powiedział Burmistrz.

Radny Mazur proponuje, aby dzierżawy na gastronomię na plaży były zawierane do 5 lat, a radny Belter uważa, że do 2 lat można zawierać umowy na usługi przyplażowe typu leżaki itp. Oczywiście metraże powinny być weryfikowane na bieżąco. W temacie rozszerzenia działalności

prowadzonych na plaży Pan Przewodniczący uważa, że przetarg najlepiej zweryfikuje taką potrzebę. Dla Pana Tristana Beltera tereny te powinny pozostać w dotychczasowej formie, bez możliwości prowadzenia działalności. Przede wszystkim zachodnia część plaży jest kojarzona ze spokojnym miejscem na wypoczynek. Poza tym, nie ma na tym obszarze odpowiedniej infrastruktury itd. Dlatego uważa, że dzierżawy powinny być zlokalizowane na dotychczasowych terenach.

WNIOSKI:

- 1. Komisja Rewizyjna rekomenduje, aby gastronomia wraz z usługami przyplażowymi była zlokalizowana od zejścia od A do zejścia K. Część zachodnią plaży rekomenduje się pozostawić bez żadnych dzierżaw. Za przyjęciem wniosku głosowało 6 radnych.**
- 2. Komisja Rewizyjna rekomenduje zawieranie umów dzierżaw na plaży na usługi gastronomiczne do 5 lat i wypożyczanie sprzętu plażowego do 2 lat. Za przyjęciem wniosku głosowało 6 radnych.**

Radny Tristan Belter jest zdania, że powinniśmy wychodzić z wózków działalności albo przenosić je na obrzeża miasta, ponieważ nie są one estetyczne. W samej Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje jest wpisane, żeby ujednolicić zabudowę i żeby ta zabudowa była stała. Dlatego też radny proponuje ograniczyć ilość miejsc na stoiska z kukurydzą, watą cukrową, biżuterią itp.

W toku dyskusji nad poruszonym zagadnieniem uznano, że można ten temat dokładniej omówić na komisji doraźnej ds. zagospodarowania przestrzennego w aspekcie estetycznej zabudowy itp.

5. Kontynuacja kontroli w zakresie wydanych warunków zabudowy za lata 2020-2024.

Komisja Rewizyjna zapoznała się z rejestrami wydanych warunków zabudowy za lata 2020-2024. Nie wpłynęły wnioski i uwagi radnych do przesłanych dokumentów. Przewodniczący Komisji poinformował, że przeglądając dokumenty skupił się głównie na warunkach wydawanych na sołectwach radny nie ma do nich zastrzeżeń.

Radny Tristan Belter zapytał o termin rozpoczęcia inwestycji na działce nr 259/2 obręb 20.

Burmistrz wyjaśnił, że inwestor ma pozwolenie na budowę, ale nie ma środków na jej rozpoczęcie. Na pytanie radnej Kluchy, jaka część gminy nie jest objęta planami zagospodarowania przestrzennego Burmistrz wyjaśnił, że ok 30%.

- 6. Rozpatrywanie i opiniowanie spraw przekazywanych przez Radę, komisje, Przewodniczącemu Rady i członków komisji.**
- 7. Rozpatrywanie wniosków mieszkańców przedkładanych przez nich osobiście lub za pośrednictwem radnego.**

Radna Dorota Klucha zapytała, kiedy będzie otwarta toaleta na cmentarzu i jak rozwiążemy problem z brakiem możliwości kupna biletów na linii nr 10.

W temacie toalety Pan Bobek poinformował, że sprawa jest w nadzorze, ale postępowanie jest ku końcowi, więc nie długo powinniśmy ją odebrać i otworzyć. Co do biletów to Komunikacja w Świnoujściu wycofała się z ich sprzedaży i faktycznie powstał problem, ponieważ nie przewidzieli dystrybucji biletów w Międzyzdrojach. Gmina może zastanowić się nad kupnem biletomatu. Po wstępnych rozeznaniach wiemy, że kupno 2 biletomatów to koszt ok. 60 tys., a montaż to 10 tys.

8. Zakończenie posiedzenia.

W związku z wyczerpaniem porządku Przewodniczący zamknął posiedzenie, godz. 13.30.

Protokołowała:
Sylwia Jakubowska

Przewodniczący Komisji

Jarosław Mazur