

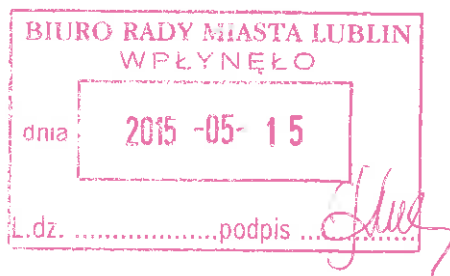
Lublin 15 maja 2015 r.

Jarosław Pakuła  
Radny Rady Miasta Lublin

**Prezydent Miasta Lublin  
dr Krzysztof Żuk**

za pośrednictwem

**Przewodniczącego Rady Miasta Lublin  
Pana Piotra Kowalczyka**



### **Interpelacja**

Szanowny Panie Prezydencie,  
bardzo proszę o wyjaśnienie sytuacji zaistniałej pomiędzy Gminą Lublin, a dzierżawcą parkingu przy ulicy Bursztynowej 41 A Panem Krzysztofem Podleśnym. Informuję, iż całość wyposażenia parkingu tj utwardzenie, ogrodzenie, odwodnienie, jak również wszystkie instalacje stanowią własność dzierżawcy. Ze względu na dobro okolicznych mieszkańców, jak też choć minimum gwarancji na prowadzoną działalność gospodarczą przez Pana Krzysztofa Podleśnego proszę o ponowne rozpatrzenie sprawy i poszukanie możliwości wyjścia z zaistniałej sytuacji bez uszczerbku dla obydwu stron umowy dzierżawy.

Z wyrazami szacunku  
Jarosław Pakuła

W załączeniu:  
korespondencja Pana Podleśnego skierowana do Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin.

Lublin dnia 14 kwietnia 2015 r.

Krzysztof Podleśny

ostatni dzierżawca terenu

pod parking przy ul. Bursztynowej 41 A

Szanowni Państwo

Radni miasta Lublina

Zwracam się z prośbą o przeanalizowanie mojego pisma z 14.03.2015 r. skierowanego do Wydziału Gospodarowania Mieniem jak również zawartych w nim postulatów jak i niżej wymienionych argumentacji i na ich podstawie wyłączenie z przetargu dzierżawy terenu przy ul. Bursztynowej 41 A w Lublinie a tym samym danie większych i elastyczniejszych możliwości w podpisywaniu umów na to miejsce dzierżawy Wydziałowi Gospodarowania Mieniem.

- Jak wspomniałem w piśmie z 14.03.2015 r. parking ten ma wyjątkowy status tzn. 100% terenu to ziemia miasta a 100% tego co do funkcjonowania parkingu potrzeba stanowi moją własność / są to: instalacje wod. kan., instalacje elektryczne i oświetleniowe, ogrodzenie z przęsł stalowych, okrawężnikowanie całego terenu i sektorów w środku, odwodnienie całego terenu kanalizacją burzową, stanowisko mycia typu szlauch i osadnik z separatorem, utwardzenie terenu kostką wraz z podbudową – pow. ok. 3000 m<sup>2</sup>/. Wartość tych ruchomości na dzień dzisiejszy wynosi ok. 200-250 tys. zł.

- Całkowicie popieram ideę przetargów tam gdzie całość parkingu- terenu należy do miasta lub z niewielkimi modernizacjami dzierżawcy, gdzie ktoś może wejść lub zrezygnować z dzierżawy kiedy chce.

- Przed przetargiem jest projekt umowy jaki na przykład ja otrzymałem trzy lata temu. Gdy chciałem wprowadzić jakiegokolwiek zmiany powiedziano mi, że jest to propozycja projektu umowy do zapoznania się. Gdy przetarg wygrałem chciałem wprowadzić zmiany ale okazało się, że nie można bo z taką treścią wygrałem umowę na dzierżawę terenu. Więc gdzie jest ta możliwość gdzie obywatel ma cokolwiek do zaproponowania lub zmiany w umowie.

- Umowa przetargu jak „młyńskie koło” doprowadziło mnie do bankructwa. Zebrałem dla miasta przez okres dzierżawy ok.250 tys. zł, sam zaś, nie byłem w stanie utrzymać się i opłacać za siebie np. składek ZUS.

- Nie mogłem też do jednoosobowej działalności dopisać kogoś z kapitałem lub pomysłami bo to ja Krzysztof Podleśny Transpark wygrałem przetarg.

- Nie mogłem też poddzierżawić kawałka nie wykorzystanego terenu na parkingu na przykład na działalność związaną z praniem tapicerki lub wymianą opon zmniejszając sobie tym samym koszty dzierżawy gdyż umowa dzierżawy to wyklucza.

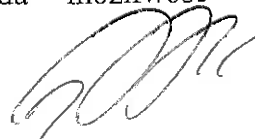
- Nie mogłem w skrajnym przypadku przyprowadzić osoby lub podmiotu gospodarczego, który chętnie uregulowałby mój dług z miastem, podpisały umowę dzierżawy oczywiście nie na takich „zabójczych” warunkach tak jak ja i jednocześnie w umowie cywilnej zostały rozliczone moje nakłady na parking.

- Okazuje się jak dotychczas w wielu przypadkach dzierżawców, że aktualny dzierżawca musi zbankrutować to wówczas nowy dostaje lepsze warunki.

Moje zadłużenie i jego powody zostały wyjaśnione w piśmie z 14.03.2015 r. do Wydziału Gospodarowania Mieniem. Przyczyną tego było między innymi budowa parkingu przez inwestora Biedronki tuż za płotem mojego parkingu. Aktualnie moje zadłużenie w marcu 2015 r. wynosiło 73 tys. zł, zaś pod koniec marca wpłaciłem 28. tys. zł, 1tys. zł. Nadmieniam, że ponadto mam 15 tys. zł ulokowane w mieście / gwarancja/ umowy dzierżawy, którą bezwzględnie należy przenieść na poczet mojego zadłużenia.

- W ostateczności przetarg może i mógłby być brany pod uwagę ale z wyraźnym zaznaczeniem, że jest to przetarg na wybudowanie parkingu gdzie oferent dostaje „gołą ziemię” i musi uzyskać wyrisy geodezyjne, wykonać projekt budowlany, uzyskać pozwolenie na budowę, uzyskać wszystkie niezbędne pozwolenia na przyłącza wodkan i elektryczne, posiadać gwarancję bankowa na realizację inwestycji lub porozumieć się z byłym dzierżawcą co do poniesionych nakładów. Takie rozwiązanie dla wszystkich jest ryzykowne bo dotychczasowy dzierżawca w wyniku braku porozumienia się ze swoim następcą co do zwrotu poniesionych nakładów na parking zmuszony będzie do rozebrania parkingu do „gołej ziemi”, później w każdej chwili nowy dzierżawca może zrezygnować z realizacji umowy tracąc tylko 500 zł wadium a mieszkańcy nie mają parkingu, miasto zaś dalej szuka kolejnych rozwiązań, etc.

Wyłączając miejsce parkingu z przetargu mógłbym dalej dzierżawić ten teren lub ktoś inny od dnia 01.05.2015 r. ale na zupełnie innych zasadach z realną stawką czynszu a nie wirtualną. Można byłoby wprowadzić do umowy punkty i rozwiązania o których wspominałem na wstępie a które dotychczas całkowicie uniemożliwiały Wydziałowi Gospodarowania Mieniem jakiegokolwiek działania. Jestem przekonany, że wyłączając ten teren z przetargu Wydział Gospodarowania Mieniem również zadba o interesy miasta, mieszkańców i takim podmiotom gospodarczym jak ja da możliwość funkcjonowania i rozwoju.



**TRANSPARK**  
Krzysztof Pooleśny  
20-576 Lublin, ul. Bursztynowa 41A  
NIP 7121094676, Regon 430684522

Lublin, 14.03.2015 r.

**Wydział Gospodarowania  
Mieniem UM w Lublinie  
ul. Wieniawska 14**

Dot.: umowy dzierżawy 21/2012.

Informuję, że z powodu okoliczności zupełnie ode mnie niezależnych od maja 2014 r. moja sytuacja finansowa w prowadzeniu parkingu systematycznie zaczęła się pogarszać mimo dofinansowania należności ze źródeł osobistych i w końcu niedużych kwotowo po 20 tys. linii kredytowej, w wyniku których obecnie mam raty po 800 zł miesięcznie na 5 lat.

Spowodowane to było:

1. wiosną ub. roku inwestor „Biedronki” tuż za moim ogrodzeniem wykonywał przez kilka miesięcy parking na pow. ok. 500 m<sup>2</sup> dla około 30 ÷ 40 samochodów z pełną podbudową typu piach, tłuczeń, kostka nawierzchniowa, odwodnienie powierzchniowe, okrawężnikowanie całego parkingu, ustawienie barierek aby ktoś przypadkiem nie spadł ze stromej skarpy. Moi klienci, mieszkańcy, widząc to systematycznie zaczęli odchodzić ode mnie, licząc na darmowe miejsca i tak około 30 osób przez te trzy miesiące odeszło, tj. straciłem około 3 tys. zł. przychodu miesięcznie. Przy odbiorze inwestycji w czerwcu ubiegłego roku komisja miejska dopatrzyła się, że parking ten wybudowano nielegalnie i w ciągu

24 godzin został rozebrany. Mimo to moi klienci już nie wrócili stawiając samochody na parkingu dla klientów Biedronki i też obok mojego parkingu.

2. Wielokrotnie informowałem inwestora Biedronki, że mieszkańcy nie traktują parkingu Biedronki jako dla kliente lecz docelowo jako miejsce parkingu. Postawiono odpowiednie tabliczki informacyjne ale na nic się to nie zdało.

3. Nie jestem w stanie konkurować z parkingiem nieopodal z ulicy Wyżynnej gdzie czynsz jest 4200 zł a mój 6950.

Kiedy wygrałem przetarg do wiosny 2014 roku moje płatności były w miarę systematyczne.

Lp	Składniki	Do VI 2014 r.	Po VI 2014 r.
1	Ilość klientów m/c	120×110 zł = 13200	95×110 = 10450
2	Reklama m/c	+400	+400
3	Przychód	+13600	+10850
4	Czynsz	-7000	-700
5	Obsługa pracownicza	-2500	-2500
6	Energia el.	-350	-350
7	Wod. kan	-300	-300
8	<b>Pozostało</b>	<b>ok. +3500</b>	<b>+700</b>

Czynsz parkingu jest niewspółmiernie duży do działalności parkingowej, która od wielu lat staje się kryzysowa i powinna być na poziomie ok. 3000 ÷ 4000 zł.

Z grupą inicjatywną dzierżawców parkingów wiosną ubiegłego roku informowaliśmy radnych o pilne przeanalizowanie sytuacji bo wielu z nas zaczęło bankrutować - prosiliśmy o komisję dla nas aby ten temat przeanalizować. Wielu radnych próbowało zająć się naszą sprawą i przekazywali informacje dalej. Ze względu na to, że były to ostatnie sesje przed wakacjami a po wakacjach ostatnie przed wyborami, a później uprawomocnienie się władz nowej Rady wielu z nas zdążyło w tym czasie zbankrutować lub popaść w zadłużenie. Co ciekawe my dzierżawcy aktualni nie możemy uzyskać zmiany kwoty dzierżawy na niższą, a następnii po nas otrzymują lepsze, bardziej realne, pozwalające na jakies życie warunki.

Moją sytuację należy bezwzględnie przerwać wypowiedzeniem umowy i w tym momencie wypłatać się z dotychczasowych zasad aby następnie znaleźć rozwiązanie realne dla miasta i dla mnie, dla którego wartość ruchomości na parkingu to około 250 tys. zł. (opis w części I jako załącznik).

Dziękuję za zrozumienie i proszę o kontynuację rozmów.

### STATUS PARKINGU

1. Była forma przetargu na kwotę dzierżawy miesięcznej w wysokości 5100 zł/m plus opłaty za reklamę 300 zł/m co dało 6642 zł brutto obecnie 6950 zł.
2. Miasta jest tylko teren, był po prostu zarośniętym nieużytkiem.
3. Moje nieruchomości i wyposażenie to:
  - podłączenie wod-kan,
  - odwodnienie powierzchniowe i cała na parkingu kanalizacja burzowa,
  - osadnik wody i prowizoryczne stanowisko mycia,
  - przyłącze elektryczne, maszty oświetleniowe,
  - budynek portierni,
  - ogrodzenie stalowe a nie żadna siatka,
  - nawierzchnia z podbudową grubości ok. pół metra plus kostka nawierzchniowa na pow. ok. 3000 m<sup>2</sup>,
  - okrawężnikowanie obrzeża parkingu i sektorów.

Wartość tych elementów niezbędnych do prowadzenia parkingu to ok. 250 tys. zł.
4. Inni dzierżawcy parkingu albo dostali pełny gotowy w całości plac do użytkowania bądź dokonali niewspółmiernie niskich kosztów adaptacyjnych.

W takich przypadkach jestem oczywiście za przetargiem publicznym - tak jak Radni miasta Lublina kilka lat temu, choć nie brakowało odstępstw w tym temacie.
5. „Mój” parking jest w wyjątkowym statusie, najlepiej wykonany z dokładnym podziałem **100%** miasta ziemia, **100%**

nakłady inwestycyjne dzierżawcy aby całość funkcjonowała jako parking.

6. Gdyby doszło do rozebrania parkingu, przetarg na prowadzenie parkingu w tym miejscu powinien zawierać (z całym szacunkiem dla osób prowadzących obiekt) jasne uświadomienie dla potencjalnych chętnych, że wygrywający przetarg powinien posiadać (wykonać) dostając goły plac:

- projekt budowlany,
- uzgodnienie przyłączy wod-kan i elektryczności,
- pozwolenie na budowę,
- wykonanie parkingu o standardzie nie mniejszym niż obecny,
- posiadać gwarancję bankową w wys. min. 200 tys. zł na jego wykonanie,
- mieć określony czas wykonania inwestycji i postawienie pierwszego klienta,
- lub przedstawić na piśmie porozumienie z byłym dzierżawcą właścicielem wszystkiego co jest na parkingu po za ziemią na dysponowanie tymi ruchomościami już istniejącymi.

Niespełnienie tych warunków może skutkować katastrofą dla wszystkich tzn. wygra ktoś przetarg na prowadzenie parkingu, oczekuje przekazania placu, pisze pisma, że np. są opóźnienia i nie może wejść na plac, ale zakładam, że były dzierżawca rozebrał plac i przekazał plac miastu a nowy dzierżawca mówi, że rozmyślił się, traci wadium, plac rozebrany, mieszkańcy i osiedle nie ma parkingu, miasto straty, ogłoszenie na nowy termin przetargu, itp.



**PROPOZYCJA 1**

1. Rozwiązać umowę ze mną z dniem 01.04.2015 r.
2. Posiadam porozumienie z zainteresowanym inwestorem, który oferuje z dniem 01.04.2015 r.
  - uregulowanie moich należności z miastem z tytułu dzierżawy w wys. ok. 60 tys. zł,
  - proponuje realną kwotę dzierżawy w wys. 3500 zł, która to kwota jest realna nie wirtualna gwarantująca płatność dla miasta i realne wpływy i nie zadłużanie się nowego dzierżawcy już po kilku miesiącach.
3. Utrzymanie parkingu jak dotychczas na wysokim poziomie usług a nawet zwiększenie ich.

Rozwiązanie to, wzorem bądź co bądź jako dewiza naszych przywódców europejskich jest drogą kompromisu, zrozumienia i zabezpieczenia interesów wszystkich, tj.:

- miasto odzyska zaległe należności,
- miasto uzyska stałe, może mniejsze, ale za to pewne wpływy do budżetu bez nie wiadomo jakiej przerwy w dzierżawie,
- mieszkańcy i osiedle będą mieli nadal parking bez żadnych perturbacji,
- były dzierżawca ureguluje swoje należności z miastem w sposób co prawda pośredni ale zawsze załatwiony pozytywnie,
- nowy dzierżawca na obniżonym czynszu ma egzystencję, może rozwój i uniknięcie groźby bankructwa i znowu szukania w przyszłości rozwiązań ekstremalnych.

**PROPOZYCJA 2**

Ze względu, że moja sytuacja finansowa nie pozwala na jakiegokolwiek spłaty zaległych czynszów dzierżawy, z uwagi na fakt jak w piśmie głównym proponuję:

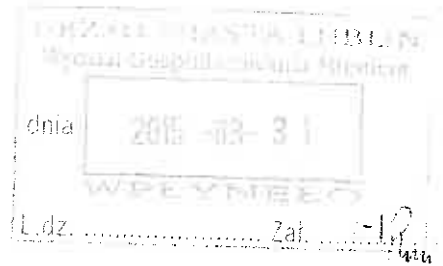
- przekazanie w formie zadłużenia całego parkingu miastu po uprzedniej wycenie niezależnego biegłego rzeczoznawcy co do jego elementów,
- wstępnie oceniam, że to może być kwota rzędu 200 ÷ 250 tys. zł ale ja ustaliłbym na 150 tys. i w kompensacie za aktualną kwotę zadłużenia na pozostałą kwotę dzierżawić przez np. 12 miesięcy i przekazać całość miastu.

Miasto dysponowało by parkingiem jako 100% całość i na to ogłosiło przetarg na prowadzenie parkingu, co byłoby słuszne i zasadne.

**TRANSPARK**  
Krzysztof Podlewny  
20-576 Lublin, ul. Bursztynowa 41A  
NIP 7121024670, Regon 460364522

Lublin 31.03.2015

TRANSPARIZ  
Pactesny Kucystof  
20-576 Lublin  
ul. Bursatynowa 41A.



Wydział Gospodarkowania  
Mieniem Umrodek Miejskiego  
w Lublinie  
ul. Kłobucka 14

Dof: umowy 21/2012

Złotocam się z powstos o ustugowanie  
czynności związanych z wzwiązaniem Umowy  
dzielnicy i innych czynności zmiernających do  
likwidacji parłamque, do czasu podjęcia ostate-  
cznych decyzji przez odpowiednie Komisje Rady  
Miasta i wyniku posiedzenia najbliższej sesji  
Rady Miasta jako najwzinięszego organu  
decydującego o naszym mieniu.

Wszystkie powozyje ztois do zapoznanie się  
przez Państwa Radnych w Lublinie, ztois do  
10 kwietnia 2015 roku, przy najbliższej sesji Rady  
w kwietniu nastąpiła ostateczna decyzja  
samolubniaca Wydziałowi Gospodarkowaniu Mieniem  
dla miasta do zabezpieczenia interesów gównie  
miasta, mieszkańców oraz statusu niewzchności.

Dziękuję za pozytywne przyjęcie mojej powozy.

Pactesny Kucystof

<b>SPRZEDAWCA</b>	<b>Wystawca:</b> <b>GMINA LUBLIN</b>  <b>Adres:</b> PLAC KRÓLA WŁADYSŁAWA ŁOKIETKA 1 20-109 LUBLIN NIP: 9462575811	<b>Faktura VAT</b> Oryginał <b>Nr GM/64/2015/CD/04</b>	<b>Miejscowość :</b> <b>LUBLIN</b>  Data wystawienia faktury: <b>13-04-2015</b> Miesiąc i rok (data) sprzedaży (zaliczki) <b>13-04-2015</b>
	<b>NABYWCA</b>  KOD: 604239 - TRANSPARK KRZYSZTOF PODLEŚNY NIP: 7121094676 REGON: 430364522 UL. BURSZTYNOWA 41A 20-576 LUBLIN	<b>Adresat: TRANSPARK KRZYSZTOF PODLEŚNY</b> <b>Adres: UL. BURSZTYNOWA 41A</b> <b>20-576 LUBLIN</b>	
Dotyczy: 21/2012 adr.nier. BURSZTYNOWA; - Dzierżawy aktualne miesięczne/ za okres 04-2015/ PARKING STRZEŻONY; UL.BURSZTYNOWA			

Lp.	Nazwa towaru / usługi	Symbol PKWIU	Symb. j. m.	Ilość	Cena jedn. (netto)	Wartość sprzedaży netto	Podatek VAT		Wartość sprzedaży brutto
					zł/gr	zł/gr	Stawka %	Kwota zł/gr	zł/gr
1	Dzierżawy aktualne miesięczne		szt	1	5 650,20	5 650,20	23	1 299,55	6 949,75

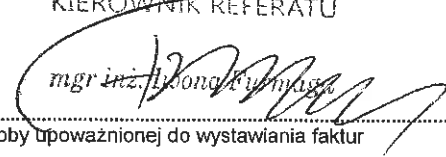
**Zapłacono : 0,00**      **Do zapłaty : 6 949,75**  
**Sposób zapłaty:** Przelew  
**Termin zapłaty:** 10-05-2015

Zestawienie sprzedaży wg stawek podatku

	Kwota Netto	Stawka	Kwota VAT	Kwota Brutto
	5 650,20	23	1 299,55	6 949,75
<b>Razem:</b>	<b>5 650,20</b>		<b>1 299,55</b>	<b>6 949,75</b>

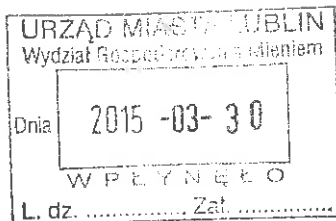
**W banku: PEKAO S.A. V O. W LUBLINIE**  
**Nr konta: 92 1240 1503 1111 0010 0125 4090**

**Słownie: sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć zł 75/100**

..... ( data i podpis odbiorcy )	<b>KIEROWNIK REFERATU</b>  ..... Podpis osoby upoważnionej do wystawiania faktur
-------------------------------------	---

Trans Park  
Podleśny Krzysztof  
20-576 Lublin  
ul. Bursztynowa 46

Lublin, 29,03,2015



Wydział Gospodarowania  
Mieniem UM w Lublinie  
ul. Wieniawska 14

dot.: dzierżawy nr 21/2012  
punkt o poddzierżawieniu

Zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na poddzierżawienie części parkingu (w załączeniu mapa z przybliżonym obszarem dzierżawy) innemu podmiotowi gospodarczemu (QUATRO Artur Piątkowski ul. A.Weinerta 21/23 lok.8 02-619 Warszawa NIP 946-116-25-73) rozszerzającego zakres usług na parkingu do j.n.:

- kosmetyka samochodowa, czyszczenie tapicerek, mycie samochodów po spełnieniu przepisów MPWiK i innych organów administracyjnych, t.j. działalności nie stanowiącej uciążliwości dla mieszkańców,
- składowanie klientom zestawu opon letnio - zimowych, ich wymiana i wulkanizację.

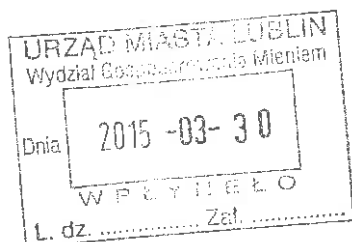
Z wyłączeniem działalności:

- żadnych napraw lakierniczo blacharskich i montażowo-remontowych,
- powodujących wyziewy chemiczne, hałas stukania, itp.

VERTE

Trans Park  
Podleśny Krzysztof  
20-576 Lublin  
ul. Bursztynowa 46

Lublin,



Wydział Gospodarowania  
Mieniem UM w Lublinie  
ul. Wieniawska 14

dot.: dzierżawy nr 21/2012  
punkt o poddzierżawieniu

W związku z bardzo trudną sytuacją finansową w prowadzeniu działalności parkingowej, według dzierżawy jak wyżej, ciągłego niedoboru klientów, wspomaganie się kredytami w realizacji płatności zwracam się z prośbą do Pani Dyrektor o odstąpienie w naliczaniu opłat za reklamy (300 zł <sup>obecnie</sup> netto).

Nawet taka kwota jest już dla mnie znacząca i bardzo trudna w wywiązaniu się, wynikająca z notorycznego wprost unikania opłat przez reklamujących się.

Dziękuję za pozytywne przyjęcie mojej prośby.

*Podleśny*  
*16/9 2015*