

## Protokół Nr 30/2012

z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 7 maja 2012 roku.

Obecni zgodnie z załączonymi listami obecności, które stanowią załącznik nr 1 i nr 2 do protokołu.

### Porządek dzienny:

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.
2. Zatwierdzenie porządku dziennego.
3. Analiza działań Prezydenta związanych z podpisanymi umowami i porozumieniami z deweloperem, w związku ze sprzedażą gruntu i budową centrum handlowego na Zawarciu i realizacją zadania Miejskiego Centrum Sztuki (zmiana koncepcji).
4. Sprawy różne.

### AD.1

Posiedzenie otworzył i w nim przewodniczył przewodniczący Komisji Pan Marek, Surmacz, który po powitaniu zebranych stwierdził wymagane quorum do obradowania i podejmowania prawomocnych wniosków.

### AD.2

Zaproponowany porządek dzienny został przyjęty.

### AD.3

Marek Surmacz- Na naszą prośbę w posiedzeniu bierze udział Z-ca Prezydenta p.Ewa Piekarcz, Dyrektor Wydziału Urbanistyki, Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Na dzisiejszym posiedzeniu zajmiemy się budową Nova Park, a w szczególności interesują nas wszelkie zgodności i niezgodności z założonym celem. Pozwoliłem sobie rok temu wystąpić z interpelacją o udostępnienie mi ogłoszenia Prezydenta Miasta z dnia 27 kwietnia 2006r. o zbycie tej działki, nieruchomości przyległej do mostu Staromiejskiego. Ogłoszenie stanowi załącznik nr 3 do protokołu. Mamy opisane wymogi w zgodzie z planem zagospodarowania przestrzennego tej nieruchomości. W związku z tym chciałbym zapytać panią Dyrektor Stróżewską o wymóg

zgodności pomiędzy warunkami nabycia nieruchomości a potem odzwierciedleniem tych wszystkich wymogów w zgodzie z projektem architektonicznym obiektu, technicznym. Kto bada zgodność i na ile to, co jest opisane w ogłoszeniu, czyli w warunkach nabycia nieruchomości, w umowie sprzedaży jest wiążące ?

Ewa Piekarz- Z-ca Prezydenta- Pierwszym krokiem, który został zrobiony dla umożliwienia innego zagospodarowania tego terenu po Ursusie było uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego. Ten plan został uchwalony w 2005r. i nigdy nie został zmieniony, a więc te zapisy planu są cały czas aktualne i funkcje z planu zostały przeniesione do ogłoszenia. Przetarg odbył się na takich warunkach jak nakazywał plan, bo inaczej być nie mogło. Nie bardzo rozumiem pytanie?

Marek Surmacz- Nie ma niejasności między nami, bo do momentu sprzedaży tej nieruchomości, ogłoszeniu i zawarciu umowy, funkcjonuje ten zapis o usługach celu publicznego i kultury wielkości 3000m<sup>2</sup>. Zapytam wprost, czy ten cel został spełniony?

Ewa Piekarz- Tam nie tylko taki zapis jest w planie.

Jerzy Wierchowicz- My pytamy o ten.

Ewa Piekarz- Planu nie można tak oceniać, zapis w planie jest całościowy. Proponuję odczytać zapis z planu.

Małgorzata Stróżewska- Dyrektor Wydziału Urbanistyki- Dla terenu o symbolu uc/u/ks/nw ustala się przeznaczenie, na usługi: -usługi komercyjne w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>, - usługi celu publicznego i kultury- w wielkości 3000m<sup>2</sup>, - parkingi wielopoziomowe dla samochodów osobowych zapewniające obsługę terenu i jest jeszcze zapis, że dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa wielorodzinnego jako funkcji towarzyszącej usługom. Takie jest przeznaczenie terenu i są jeszcze niuanse, bo była jedna działka przeznaczona na stację chemiczną w zależności od łącznego lub rozłącznego zagospodarowania terenu. Generalnie przeznaczenie jest takie jak odczytałam.

Ewa Piekarz- Tak, więc to nie jest cel przeznaczony pod usługi celu publicznego, tylko jest łącznie.

Jerzy Wierchowicz- W tym obiekcie nie ma realizacji tego punktu drugiego, nie ma tej powierzchni minimum 3000m<sup>2</sup> przeznaczonej na cel publiczny i kulturę, dlaczego?

Danuta Szrejter- Dyrektor Wydziału Administracji Budowlanej- W moim przekonaniu § 10 należy czytać w taki sposób, że na tym obszarze oznaczonym symbolem uc/u/ks/nw ustala się następujące usługi, zapis nie sugeruje, nie zobowiązuje, że mają tam być usługi komercyjne i usługi inne w tym usługi celu publicznego i kultury wielkości i parking wielopoziomowy i jeszcze dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa. Nie odczytujemy tego w taki sposób, że te wszystkie funkcje, które są zapisane w punkcie a,b,c muszą być. Przy rozpatrywaniu, analizowaniu wniosku o pozwolenie na budowę

sprawdzaliśmy czy zakres funkcji przedstawionych w projekcie mieści się w tych punktach.

Marek Surmacz- Gdzie jest 3000m<sup>2</sup> na cel publiczny?

Marcin Kurczyna- Plan zagospodarowania mówi, że w tym zakresie dopuszczone jest to i to. Pani tak nam to tłumaczy, że ten projekt, który był łapał się pod cel pierwszy, usługi komercyjne, handlowe plus parkingi wielopoziomowe i to się mieściło w planie.

Jerzy Wierchowicz- To znaczy, że celu drugiego mogło nie być?

Danuta Szrejter- Inwestor w pierwotnym założeniu przedkładając wniosek o pozwolenie na budowę, pierwszy wniosek o pozwolenie na budowę Centrum Handlowo Usługowego w tym galeria handlowa, parking wielopoziomowy, galeria wystawowa, elementy infrastruktury technicznej, dojazdy, dojścia, zieleni. Pierwsze pozwolenie na budowę miało również ten element punktu b, galerię wystawową celu publicznego i kultury. Jednak w dalszej realizacji ten inwestycji Inwestor wystąpił z wnioskiem o zmianę pozwolenia na budowę i ta zmiana już obejmowała rezygnację z funkcji celu publicznego.

Marcin Kurczyna- To się nazywa inne, czy my na jakimkolwiek etapie, czy przygotowywania planu, czy ogłoszenia, czy umowy zobowiązaliśmy Inwestora, że tam będzie również powierzchnia celu publicznego i kultury? Czy było takie zobowiązanie?

Ewa Piekarz-Nie, mało tego przed ogłoszeniem o przetargu zasięgaliśmy opinii prawnej odnośnie tych funkcji, proszę odczytać.

Jerzy Wierchowicz- Nie bardzo mnie to przekonuje, bo gdyby to było lub, lub to tak, ale tu funkcje są wymienione.

Ewa Piekarz- Orzecznictwo, jeśli chodzi o plany są,....

Marek Surmacz- Ja przypomnę dyskusję z sesji Rady Miasta gdzie wyraźnie się mówi o pewnych formach zabezpieczenia realizacji tego celu..

Marcin Kurczyna- Zastanawiam się, czy ta uchwała odnośnie tego planu została napisana o tyle dobrze, żeby to, co radni mieli w zamiarze to naprawdę zabezpiecza.

Jerzy Wierchowicz- Na jaką okoliczność była zasięmana opinia prawna, w celu rozstrzygnięcia, jakiego dylematu?

Ewa Piekarz- Proponuję odczytać pytanie skierowane do radców prawnych.

Barbara Napiórkowska- Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami- Zwróciliśmy się do radców prawnych z takim pytaniem: „W związku z ponownym przejściem procedury przygotowania do sprzedaży nieruchomości położonej przy ul.Św.Jerzego i Przemysłowej obejmującej trzy działki o powierzchni 3,89 ha Wydział informuje, zgodnie z miejscowym planem nieruchomości ta przeznaczona jest na usługi komercyjne powyżej 2000m<sup>2</sup>, usługi celu publicznego powyżej 3000m<sup>2</sup>, parkingi wielopoziomowe dla samochodów osobowych zapewniających obsługę terenu w związku z powyższym oraz aktualnym zapotrzebowaniem miasta na obiekt przeznaczony na cele kulturalne ( 1.03.2006r.) pojawiło się zapytanie o

możliwość umieszczenia w ogłoszeniu o przetargu zobowiązania potencjalnego nabywcy do nieodpłatnego przeniesienia na rzecz miasta części obiektu na cele kultury i publiczne (w stanie surowym zamkniętym wraz z udziałem w gruncie jednocześnie zachodzą wątpliwości, co do ewentualnych skutków i konsekwencji takiej umowy np. w zakresie kosztów jego zagospodarowania czy partycypacji w kosztach jego utrzymywania całej nieruchomości w przyszłości. Biorąc to pod uwagę proszę o wydanie opinii w tej sprawie z uwagi na termin publikacji i konieczność ogłoszenia przetargu po upływie tego terminu proszę o potraktowanie sprawy jako pilnej. Radca prawny p.Felski wypowiada się: „ Odpowiadając, czy możliwe jest umieszczenie w ogłoszeniu zobowiązania potencjalnego nabywcy odnośnie nieodpłatnego przeniesienia na miasto praw własności części obiektu na cel publiczny i kulturalny wraz z udziałem w gruncie odpowiada: Zgodnie z tym pismem, Miasto zamierza zbyć nieruchomości położone przy ul.Św.Jerzego i Przemysłowej w drodze przetargu. Przy zbywaniu nieruchomości należy uwzględnić przepisy 157 i 94 kodeksu cywilnego, 157 § 1 stwierdza, że własności nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Ponadto art. 94 stwierdza, że warunek niemożliwy jak również warunek przeciwny ustawie lub zasadom współżycia społecznego pociąga za sobą nieważność czynności prawnych. Uwzględniając to art.157 § 1 w związku z art.94 kodeksu cywilnego, stwierdzam, że sprzedaż nieruchomości na warunkach przedstawionych w zadanym pytaniu była by niezgodna z prawem”. W związku z tym odstąpiono od zamieszczenia w tym ogłoszeniu jakiś zobowiązań.

Jerzy Wierchowicz- To nie jest odpowiedź na nasze zasadnicze pytanie, dlaczego w tym projekcie nie znalazł się ten warunek z punktem drugim, dlaczego w tym projekcie nie ma powierzchni przeznaczonej na cele publiczne lub kultury? O to chodzi.

Danuta Szrejter- § 10 ustalenia wyraźnie mówią, „ustala się przeznaczenie na usługi”, przecież usługi to jest bardzo szerokie pojęcie, dlatego też w dalszych podpunktach uszczegółowiono, że te usługi to mogą być usługi handlu, mogą być usługi celu publicznego i kultury i mogą to być parkingi wielopoziomowe, które w szerokim zakresie można potraktować jako usługi dla tych funkcji, które są wyżej. Gdyby nie było tego uszczegółowienia w punktach a, b, c to przecież mógłby się znaleźć inwestor, który na tym terenie zrealizowałby usługi innego rodzaju. Nie mówię o produkcji, ale jest cała gama innych usług, przecież szkolnictwo to także usługa, chociaż porównanie niezbyt szczęśliwe, ale obsługa komunikacji na przykład. Dlatego też w tych podpunktach ograniczono, że to jest teren pod usługi, ale pod usługi tego rodzaju, np. handel wielko-sprzedażowy, może tam być cel publiczny kultury. W zasadzie te usługi zostały tam tym uszczegółowieniem ograniczone do tych 2-3 funkcji. Jeżeli znalazłby się inwestor, który chciałby realizować tylko usługi celu

publicznego i kultury to też byśmy się zgodzili, z tym, że minimalna wielkość tych usług to jest 3000m<sup>2</sup>.

Ewa Piekarz-Pierwszy wniosek pozwolenia na budowę zawierał również usługi kultury, była galeria wystawiennicza, ale nawet gdyby wystąpił inwestor z wnioskiem na samą galerię handlową to też byśmy wydali pozwolenie na budowę, bo nie mielibyśmy argumentów prawnych do odmowy.

Jerzy Wierchowicz- Usługi komercyjne to jest tak szeroko napisane, że wszystko można zrobić, fryzjer, pralnia. Jednak ciągle nie zgadzamy się, że można było wydać to pozwolenie na budowę, kiedy nie ma realizacji z punktu 2. Panie mówią, że wystarczy, że ktoś zaproponował usługi komercyjne, to już spełnia warunki tego ogłoszenia.

Ewa Piekarz- Natomiast nie spełniałby warunków wniosek gdyby ktoś chciał tam realizować usługi publiczne w tym kultury na powierzchni 1000m<sup>2</sup>, wtedy pozwolenia by nie dostał.

Jerzy Wierchowicz- Czy Panie te trzy cele traktujecie łącznie, czy rozłącznie? Z tego, co słyszę to rozłącznie.

Ewa Piekarz- Tak.

Jerzy Wierchowicz- Argument, że tak się to robi nie przekonuje mnie.

Marcin Kurczyński- Wymienione usługi są dopuszczone przez plan, takie jest rozumienie planów przestrzennych, przynajmniej tak ja to rozumiem.

Marek Surmacz- Co się dopuszcza jest dalej zapisane. W pierwszym zdaniu jest napisane, co jest obowiązujące, a dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa wielorodzinnego jako funkcję towarzyszącą usługom. Moim zdaniem pierwsze zdanie jest obowiązujące.

Jerzy Wierchowicz- W moim przekonaniu te trzy wymienione usługi komercyjne są obligatoryjnymi warunkami, że chętny się zgłasza, chce kupić musi zrobić to, co jest w tych trzech punktach, a nie lub, lub,...

Marek Surmacz- Operat szacunkowy, kto szacował warunki, które określały wartość tej nieruchomości, bo wiemy, że nieruchomość jest dosyć duża, w centrum miasta. Z czego wynikała cena wywoławcza na poziomie 5,5 mln zł, bo zwykle ta cena odzwierciedla bliską realności wartość rynkową. Czy w operacie szacunkowym podnoszone były ograniczenia przypisane według planów?

Barbara Napiórkowska- Rzeczoznawcą był p.Lucjan Karpowicz, taki najkrótszy opis wyciągu, tj. nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami przemysłowymi i budowlami przeznaczonymi do rozbiórki. Przeznaczenie terenu w planie miejscowym, usługi komercyjne w tym handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>, usługi inne w tym usługi celu publicznego i kultury. Tak to określił.

Marek Surmacz- Pani dyrektor ma Pani ogromne doświadczenie w szacowaniu wartości nieruchomości, proszę mi powiedzieć, czy 5,5 mln zł na cel sklep wielko-powierzchniowy w centrum miasta to ta cena jest ceną do

wystawienia? Jeżeli interpretujemy, że potencjalny inwestor ma pełną swobodę w dysponowaniu tą nieruchomością, alternatywnie zagospodarowując na cele bardzo sprzeczne ze sobą z punktu biznesowego, celu kultury, parking wielopoziomowy to już w ogóle nie komercyjne działanie i do tego jeszcze hipermarket.

Barbara Napiórkowska- My doświadczenia w Gorzowie to nie mamy, ponieważ,...

Marek Surmacz- Mamy Tesco na peryferiach miasta, które poszło za 15 mln zł.

Ewa Piekarz- Zależy od wartości transakcji na rynku.

Marek Surmacz- Jaki wskaźnik cenowy porównawczy przyjął wyceniający?

Barbara Napiórkowska- Wycenił wartość nieruchomości na 5.001.667zł mamy inne doświadczenie, zaraz po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogłoszony raz był przetarg na zbycie nieruchomości i uzyskaliśmy wówczas propozycję ceny 5.900.000zł, przy czym na tym terenie funkcjonowało Stowarzyszenie Rynek, które tuż przed zawarciem umowy notarialnej powiadomiło, że z tego terenu się nie usuną.

Marek Surmacz- Jaki szacunek pierwotny był do tamtej ceny 5,900 ty.zł?

Barbara Napiórkowska- Cena wywoławcza 5,5 mln zł, 2 wadia wpłynęły po 1 mln zł, przy czym oferta, ponieważ przetarg był pisemny należało przedstawić koncepcje zagospodarowania. Następnie wykazać wiarygodność finansową realizacji inwestycji. Wadia wpłynęły dwa, ale oferta tylko jedna.

Marek Surmacz- Oferta dzisiejszego inwestora, koncepcja, jakie warunki zawierała?

Barbara Napiórkowska- Załącznik graficzny.

Marek Surmacz- Usługi celu publicznego były w tej koncepcji, bo to decydowało o wyborze oferenta?

Barbara Napiórkowska- Funkcja publiczna też jest w tej ofercie.

Marek Surmacz- Inwestor przyjął na siebie zobowiązanie przed sprzedażą nieruchomości, że wybuduje obiekt o funkcji celu publicznego o powierzchni 3000m<sup>2</sup>.

Ewa Piekarz- Przedłożył koncepcję, która uwzględniała ten cel i zaznaczył, że do realizacji tego obiektu, który powstał nie ma możliwości realizacji tej funkcji, bo zgodnie z tą koncepcją ta nieruchomość jest wolna, czyli tam jest dużo wolnych powierzchni.

Marcin Kurczyna- Czy my próbowaliśmy tą koncepcją jakoś związać tego oferenta?

Barbara Napiórkowska- Chodziło o to, aby określił, w jaki sposób będzie realizowane, aby nie powstał kolejny obiekt typu pawilon handlowy, czy taki klocek.

Marcin Kurczyna- Na ile ta koncepcja wiązała ręce inwestorowi, czy jeżeli inwestor miałby koncepcję za chwilę inną i nie prowadził tej koncepcji, którą przedstawił na etapie przetargu czy Państwo jakoś zwiążaliście tą koncepcją przy umowie?

Barbara Napiórkowska- Zapisane jest to w umowie, nie może być obiekt typowy, ma nawiązywać do tradycji przemysłowych tego obszaru.

Marcin Kurczyna- Jaki jest zapis konkretnie w umowie?

Barbara Napiórkowska- Po pierwszej wycenie, cena wywoławcza 4,900 mln zł a osiągnięta 5,900 mln zł, warunki takie jak w planie.

Marek Surmacz- Były podstawy prawne i materialne do tego, żeby wyegzekwować później warunki umowy.

Marcin Kurczyna -Oczekuję odpowiedzi na pytanie, czy mogliśmy mieć roszczenia w stosunku do inwestora żeby wykonał konkretnie te 3000m<sup>2</sup> na te cele?

Ewa Piekarz- W naszym mniemaniu nie, nie ma takiego obowiązku.

Marcin Kurczyna- Wydaje mi się, że z ogłoszenia z planu nie ma, jest tylko pytanie, co z umową?

Barbara Napiórkowska- W umowie - nieruchomość ta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na usługi komercyjne w tym handlowe na powierzchni sprzedażowej ponad 2000m<sup>2</sup> usługi celu publicznego i kultury minimum 3000m<sup>2</sup>, parking wielopoziomowy, dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa wielorodzinnego jako funkcję towarzyszącą usługom. Ten obiekt jest pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej oraz przejściową strefą ochrony archeologicznej. Prowadzenie prac rozbiórkowych oraz remontowych wymaga uzgodnienia konserwatora zabytków, a w warunkach nowej zabudowy należy respektować historyczną kompozycję przestrzenną, w tym historyczną linię zabudowy sąsiadujących ulic. Zastosować wysoki standard materiałowy i technologiczny. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej oraz typu pawilon handlowy.

Jerzy Wierchowicz- To jest zawarte w umowie?

Barbara Napiórkowska- Tak.

Jerzy Wierchowicz- Jakby zobowiązanie inwestora do postawienia takiego budynku, spełniającego te wszystkie funkcje.

Marcin Kurczyna- Plan mówi, co jest dopuszczalne.

Jerzy Wierchowicz- Co jest dopuszczalne, a to, co ma być to jest różnica.

Ewa Piekarz- Gdybyście Panowie trochę spróbowali pośledzić orzecznictwo w zakresie pozwoleń na budowę za planem zagospodarowania przestrzennego to naprawdę w tej chwili jest tak duży nacisk na swobodę działalności i zmierzanie w kierunku jak najmniejszych ograniczeń, że nie obronimy tej tezy, że inwestor ma obowiązek wybudować 2000 tego, 5000 tamtego i 3000 jeszcze innego, bo akceptujemy łącznie zapisy w planie. Nie obronimy tego.

Marek Surmacz- Te wątpliwości dokładnie ja osobiście podnosiłem 7-8 lat temu, kiedy była dyskusja nad planem zagospodarowania, przestrzegałem przed takim działaniem. Mówiłem, że to jest taka dwuznaczność, a trzeba jednoznacznie określać, a Państwo interpretowaliście to zupełnie inaczej. Tak interpretowaliście jak wyłożyliście potem w dyskusji, w zobowiązaniu do

przedstawienia koncepcji, w wymuszeniu nie jako deklaracji zbudowania w pierwszej wersji tego obiektu 3000m<sup>2</sup> i to odzwierciedla stanowisko wiceprezydenta, Guzendy, który w dyskusji mówi tak to jest zabezpieczenie. Tak brzmiący zapis zabezpiecza nas, że Miasto będzie miało zabezpieczenie. To się kupy nie trzyma ta interpretacja, ona była wymyślona na późniejszym etapie. Chcemy zabezpieczyć się przed ewentualnym blaszakiem, chcemy zabezpieczyć się przed zapisem, który daje miastu te przysłowiowe 3000m<sup>2</sup> powierzchni na cele kulturalne, czy to będzie biblioteka, czy sala wystawiennicza, czy kino to sprawa drugorzędna. Czytelna deklaracja Prezydenta w tej sprawie.

Ewa Piekarz- Ja potwierdzam to, co mówił p.Guzenda.

Marek Surmacz- Komu do głowy przyszło zestawienie po raz pierwszy i ostatni w Gorzowie, nie było takich precedensów, zestawienie możliwości zbycia na cel sklep wielko-powierzchniowy powyżej 2000m<sup>2</sup> albo cel publiczny i kultury albo parking wielopoziomowy, jeżeli nie zestawiamy ich łącznie?

Ewa Piekarz- Wszystkie plany są tak pisane.

Jerzy Wierchowicz- To nie jest argument, że tak się pisze.

Marek Surmacz- Ktoś kupił za 5 mln zł ziemię, za którą gdybyśmy tych ograniczeń nie wprowadzili,....

Ewa Piekarz- Nie kupił za 5 mln, bo to była cena wywoławcza.

Jerzy Wierchowicz- Z tego, co Panie mówicie gdyby on tam wybudował tylko parking wielopoziomowy to też byłoby w porządku.

Ewa Piekarz- Tak.

Marcin Kurczyna- Tak jest niestety.

Jerzy Wierchowicz- Tak nie może być, czytam wyraźnie, że jest to inwestycja, której celem są usługi komercyjne, usługi celu publicznego i kultury, parking wielopoziomowy.

Marcin Kurczyna- Jeżeli się w tym mieści to jest zgodne z planem.

Jerzy Wierchowicz- Nie można tego rozłącznie traktować, bo wtedy nie ma sensu ogłoszenie.

Marek Surmacz- Dopuszczenie jest uzupełniające, pisze się o mieszkalnictwie, a te pierwsze są cele wymienione jako obowiązujące.

Jerzy Wierchowicz- Rozumiem gdyby było lub lub lub, to w ten sposób, ale jeżeli one wszystkie są wymienione to trzeba je traktować łącznie.

Danuta Szrejter- Nie jest „lub” albo „i”, usługi komercyjne w tym usługi celu publicznego i kultury, parkingi.

Jerzy Wierchowicz- Nie ma tu „i”.

Danuta Szrejter- W ten sposób byśmy bardzo ograniczali prawo własności, które jest bardzo mocnym prawem.

Jerzy Wierchowicz- Jest jeden argument, o którym pisze p.Mecenas i on ma rację wspominając o artykule, który mówi, że nie można zbyć nieruchomości pod warunkiem. My tutaj nie warunkujemy i w tym sensie jest to,....



Marcin Kurczyna- Co innego warunek, o który Panie pytały, bo to był warunek umowy sprzedaży, a co innego plan. Radni mają prawo kształtować politykę przestrzenną uchwalając plan, mówić to wolno, a to nie wolno tu robić.

Marek Surmacz- Tylko, że radnym mówiono wtedy, co innego. Występują merytoryczni urzędnicy zajmujący się urbanistyką, gospodarką nieruchomościami i mówią, że te interesy ważne dla miasta będą zabezpieczone. Jak zdecydujemy się na dodatkowe 2000m<sup>2</sup> plus na cele handlowe to zabezpieczymy sobie 3000m<sup>2</sup>. Ja dokładnie pamiętam dyskusję. Druga rzecz w odniesieniu do tego wątku, żaden z inwestorów nie uzyskuje gwarancji w przetargach na zbycie nieruchomości, a mówimy, że ma to być tryb konkursowy, czyli już jest wybór między koncepcjami przyszłymi, gdzie cena jest jednym z parametrów, ale nie najważniejszym. Dlaczego cena nie jest najważniejszym, kiedy przez 3 lata na sklepy wielko-powierzchniowe jest tylko cena i nic więcej? Dlatego są inne ograniczenia, czyli chcemy się zabezpieczyć i przed blaszakiem, bo koncepcja ma odpowiadać innej formie, bo warunki konserwatora zabytków, mówiono o klinkierze, bogatych elewacjach, itd. Wówczas jednoznacznie mówiono, że sprzedajemy z ograniczeniem, bo miasto będzie miało tam w przyszłości 3000m<sup>2</sup> na kulturę, tak było. Pani Piekarcz była wówczas radną i na pewno dokładnie pamięta dyskusję.

Ewa Piekarcz- Pan chyba nadinterpretuje, tą wypowiedź, ponieważ to, że miasto będzie miało 3000m<sup>2</sup> to nie znaczy, że Urząd Miasta tylko miasto.

Marek Surmacz- Ta wątpliwość była podnoszona, nie Urząd Miasta tylko Miasto będzie miało np. pawilon wystawowy, stałą galerię, 3000m<sup>2</sup> do organizacji imprez kulturalnych, itd. W nowym otoczeniu, w nowej architekturze. Jeżeli wybrano taki tryb postępowania, konkursowy, czyli wyboru koncepcji zagospodarowania, wybrano koncepcję zagospodarowania, o której Pani dyrektor mówi, zaaprobowano z uwzględnieniem 3000m<sup>2</sup>. Po zaakceptowaniu, czyli po wygraniu przetargu na tych warunkach jest ta firma, ten inwestor to nie ma już odstępstwa od tych wyborów. Wszystko jest ze sobą spójne, logiczne i w ciągu dalszym następujące po sobie. Jakikolwiek późniejsze interpretowanie wolno, nie wolno to unieważniamy całą procedurę i sprzedajemy od nowa. Sprzedajemy na sklepy wielko-powierzchniowe powyżej 2000m<sup>2</sup>, cena jest jedynym czynnikiem. Stawiamy tylko wymogi opisane w planie dla architektury i mamy ładny obiekt handlowy typu Askana, bo można było to wymyślić w taki sposób, a nie przysłowiowy blaszak. Nietypowy, ale blaszak. Pytam, co to ma wspólnego, jeżeli pisze się o zastosowaniu wysokiego standardu materiałowego i technologicznego. Proszę mi powiedzieć, w czym tam jest zastosowany wysoki standard technologiczny i materiałowy? Proszę mi odpowiedzieć, Panie jako fachowcy w tej chwili, pani architekt i pani od technologii budownictwa, co tam jest

wysoko wymaganego? Konstrukcja oklepana blachą, gdzie to nawiązuje do zabytków?

Ewa Piekarz-Linia zabudowy.

Małgorzata Stróżewska- Nie tylko, taki duży porządek przez dwie kondygnacje, to były takie sugestie.

Marek Surmacz-To nie były sugestie tylko ściśle zapisy.

Małgorzata Stróżewska- Wiem, że były zapisane dwa warianty, jeden taki.

Marek Surmacz- Odczytam: „ustala się w zakresie ochrony konserwatorskiej zastosowanie: kolorystykę elewacji w nawiązaniu do historycznej ustalonej w oparciu badania zachowanych fragmentów elewacji, analizę porównawczą”. Proszę mi powiedzieć gdzie tam jest w oparciu o analizę porównawczą ta kolorystyka nawiązująca do spichlerza sąsiedniego albo do historycznej zabudowy?

Danuta Szrejter- Projekt uzyskał uzgodnienia konserwatora zabytków.

Marek Surmacz- Ja nie pytam o to, Państwo jako administracja jesteście od tego, aby te uzgodnienia kwestionować w zgodzie z planem zagospodarowania przestrzennego.

Danuta Szrejter- Te uzgodnienia były egzekwowane, skoro plan mówi, że ma być uzgodnienie z konserwatorem zabytków to jest uzgodnienie i my nie mamy nic do powiedzenia. Administracja nie może pracować poprzez uznaniowość.

Marek Surmacz- Jeżeli w stosunku do naszej zabudowy ma respektować historyczną kompozycję przestrzenną w tym historyczną linię zabudowy w ciągu Jerzego, Grobla i Woskowa. Zachować skalę i charakter zabudowy, wysokość nie wyższa niż 3-4 kondygnacje naziemne przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych. Nie jestem architektem, ale czytam ze zrozumieniem. Kolorystykę elewacji scharmonizować z kolorystyką dla nowych obiektów właściwą dla stylowych obiektów historycznych. Pytam, gdzie to wszystko jest?

Danuta Szrejter- Ale nie dopuszcza się w zasadach konserwatora zabytków inne ukształtowanie nowej zabudowy zlokalizowanej w ramach nowej obowiązującej i nieprzekraczalnej,....

Marek Surmacz- Walczycie w imieniu Prezydenta w innych miejscach w mieście o zachowanie zupełnie innego charakteru, odwołujecie się od decyzji do Ministra. Czy w tej sytuacji nastąpiły jakieś spory z inwestorem na tym tle i konserwatorem zabytków?

Danuta Szrejter- A kto miał w ten spór się wdać?

Marek Surmacz- Miasto, któremu zależało na wygładzie.

Danuta Szrejter- Miasto nie jest stroną.

Marek Surmacz-Jeżeli nie spełnia wymogów planu przestrzennego?

Danuta Szrejter- Ależ spełnia. Wiele jest zapisów takich gdzie tylko zaleca się uświetnienie obiektu.

Marek Surmacz- To doświadczenie informuje mnie o jednej rzeczy, jakiegokolwiek plany wpłyną w tej chwili do Miasta, żadnych alternatyw jak najszerzych. Wola miasta ma być ściśle wyrażona, bo inaczej to jest makabra.

Ewa Piekarz- Plan się nie zmienił, cały czas jest obowiązujący.

Marek Surmacz- Jaką cenę na przetargu uzyskała ta nieruchomości?

Barbara Napiórkowska- 10.045.000 zł.

Marek Surmacz- Proszę mi powiedzieć gdyby nie było tych wszystkich przybudówek, 3000m<sup>2</sup> i innych zobowiązań, tylko 2000m<sup>2</sup>, sklepy wielkopowierzchniowe o określonych wymogach, jaka cena mogłaby być, jak szerokie zainteresowanie mogło być dla takiej funkcji różnych potencjalnych inwestorów?

Barbara Napiórkowska- Z informacji, jakie mieliśmy na etapie ogłaszania informacji o tym przetargu rozesłaliśmy do największych tego rodzaju podmiotów,...

Ewa Piekarz-Rzecznik szacuje nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem albo z planu zagospodarowania przestrzennego albo z decyzji o warunkach zabudowy albo z funkcji, którą spełnia. Tutaj oszacował zgodnie z planem, ale trudno nam dywagować jak by oszacował gdyby było inaczej, nie wiemy, bo nie zlecaliśmy takiej wyceny.

Marcin Kurczyna- Gdyby nie było tego zapisu usługi celu publicznego i kultury w wysokości minimum 3000m<sup>2</sup>, czy to by coś zmieniało dla planów i zamierzeń samego inwestora, który zamierzał tam budować galerię handlową?

Barbara Napiórkowska- Przy tak olbrzymiej powierzchni terenu sądzę, że to jest bardzo niewielki procent powierzchni użytkowej całej powierzchni.

Marcin Kurczyna- Ma Pani pogląd, że usługi celu publicznego i kultury nie były obowiązkiem inwestora, to rozumiem, że gdyby tego zapisu nie było w planie to i tak by nic nie zmieniło de facto, bo każdy inwestor, który chciał tam zrobić powierzchnie handlowe miał w nosie, czy to jest, czy nie jest?

Ewa Piekarz- Najprawdopodobniej tak, ale trudno jest nam to oceniać, bo nie zlecaliśmy takiej wyceny, ani nie był organizowany przetarg na inną funkcję.

Barbara Napiórkowska- Te 3000m<sup>2</sup> na cele publiczne, celów publicznych można było tam również jakąś komercyjną funkcję zamieścić, bo te 3000m<sup>2</sup> są dane do celów publicznych i kultury.

Marcin Kurczyna- Czy te funkcje celu publicznego i kultury musiały tam być w wysokości 3000m<sup>2</sup>, czy nie musiały?

Ewa Piekarz- Pani dyrektor próbuje odpowiedzieć na pytanie pana przewodniczącego w tej chwili.

Jerzy Wierchowicz- Gdyby nie było warunków to cena mogła być wyższa uzyskana, bo tam były jakieś ograniczenia.

Marek Surmacz- Jeżeli jest dopuszczalne to i to, więc z tego by wynikało, że te 5,5 mln zł zostało wyszacowane zarówno na sklepy wieko-powierzchniowe powyżej 2000m<sup>2</sup>, czyli na hipermarket, czy na galerię handlową, na parking

wielopoziomowy i na usługi celu publicznego i kultury. Praktycznie każdy z tych celów mógłby być odrębnie traktowany, co stanowi tą cenę wywoławczą 5,5 mln zł, jaką podstawę stanowiło? Celu publicznego i kultury, parkingu wielopoziomowego, czy powierzchni sprzedażowej? Każdy cel jest inny i daleko rozbieżny w wartości nieruchomości,..

Ewa Piekarz- Dlatego mamy wycenę rzeczoznawcy.

Marek Surmacz- Interesuje mnie, co stanowiło podstawę.

Marcin Kurczyna- Jaką metodę porównawczą zastosowano?

Danuta Szrejter- Inwestor mógł kupić grunt tylko na usługi celu publicznego i kultury i zgodnie z planem może realizować taką funkcję. Kupuje teren po cenie niższej niż usługi komercyjne i w trakcie realizacji uzyskuje pozwolenie na budowę, a w trakcie realizacji zmienia swoje plany i występuje o zmianę pozwolenia na budowę. Wówczas zgodnie z tym zapisem usługi komercyjne mogą w tym miejscu być i uzyskuje pozwolenie.

Marek Surmacz- Pod warunkiem, że te cele są tak samo niezmiennie w ofercie przetargowej.

Danuta Szrejter- My nie mamy możliwości egzekwowania czegoś, co było wcześniej. On składa oświadczenie, że ma prawo do dysponowania nieruchomością, my opieramy się tylko i wyłącznie na oświadczeniach.

Marek Surmacz- Kto rekomendował taki sposób podejmowania decyzji Prezydentowi? Kto przygotował taki sposób procedowania tej decyzji? Ona jest sprzeczna z interesem miasta.

Danuta Szrejter- Nie wiem.

Marek Surmacz- Ewidentnie sprzeczna z interesem miasta.

Danuta Szrejter- Przepraszam, ale która decyzja?

Marek Surmacz- Wszystkie decyzje od początku łącznie z rozwiązaniami w planach zagospodarowania. Ten, kto forsował w ten sposób plan, a potem zupełnie zmienił interpretację ewidentnie moim zdaniem działał na szkodę miasta.

Danuta Szrejter- Takie są ustalenia i tak je odczytujemy przy wydawaniu pozwolenia na budowę.

Marek Surmacz- Skoro rozstrzygnięto w ten sposób, dlaczego nie odstąpiono od realizacji jak się zmieniła koncepcja? Warunkiem był przyjęcie koncepcji, a w koncepcji jest 3000m<sup>2</sup>. Wygrywa przetarg na tych warunkach, jakie przedstawia, Miasto podpisuje z nim umowę, po czym On odstępuje. Dlaczego w tym momencie nie podjęto czynności prawnych zmierzających do unieważnienia całej procedury?

Marcin Kurczyna- Nie ma takiej podstawy.

Marek Surmacz- Jeżeli w warunkach jest przedstawienie koncepcji to następuje całkowita zmiana procedury.

Marcin Kurczyna- Od momentu umówienia się u Notariusza Miasto nie jest już podmiotem publicznym tylko podmiotem prawa cywilnego, sprzedaje nieruchomość.

Marek Surmacz- Myśmy tak na sesjach mówili przy uchwalaniu planu, że taka groźba istnieje. Wówczas nam „ściemniano”, że postępowanie idzie w innym kierunku.

Jerzy Wierchowicz- Nie można już było się wycofać z umowy sprzedaży?

Ewa Piekarz- Nie.

Jerzy Wierchowicz Nabywca jest właścicielem i robi to, co chce to za dużo powiedziane.

Ewa Piekarz- Właściciel robi to, na co pozwala plan i umowa sprzedaży.

Jerzy Wierchowicz- Na ile niedochowanie warunków planu, jakie miasto miało możliwości wycofania się z tej transakcji?

Ewa Piekarz- Dlaczego miało się wycofać?

Jerzy Wierchowicz- Pan przewodniczący mówi, że buduje się blaszak, to przesada, ale buduje się coś co nie było w intencji miasta, kiedy sprzedawało pod tymi wymogami trzema.

Ewa Piekarz- Buduje się coś, co jest zgodne z planem.

Jerzy Wierchowicz- Nie, ponieważ nie ma funkcji kulturalnej.

Ewa Piekarz- Tego nie można czytać łącznie. Moim zdaniem nie było żadnego argumentu, żadnego powodu, żebyśmy mogli myśleć o rozwiązaniu umowy.

Jerzy Wierchowicz- Zgadzam się, że z punktu widzenia prawa umowa własności wiąże miasto.

Marek Surmacz- Składa inwestor pierwszy projekt, który znajduje swoje pokrycie we wstępnej koncepcji. To doświadczenie pokazuje, chociaż jest patologiczne i miasto na tym straciło parę milionów. Ten patologiczny przykład pokazuje, że nie ma w przyszłości rozstrzygnięcia niejasnego. Miasto musi bardzo precyzyjnie określać, jeżeli chodzi o własną nieruchomość, cel sprzedaży, żeby nie było dyskusji, że sprzedajemy, miało być 3000m<sup>2</sup> na cele kultury, a później się okazuje, że tych celów kultury nie ma.

Marcin Kurczyna- Język prawny, a takim jest uchwała o planie powinien być precyzyjny i tu się zgadzam, ale mam pytanie, czy wiem, w jaki sposób wycenił rzeczoznawca nieruchomość? Jaką metodą, do czego porównywał?

Barbara Napiórkowska- Przy ogłoszeniu o przetargu podaje się, że będą trzy kryteria oceny ofert zgłaszanych przez uczestników przetargu. Pierwsze kryterium z wagą 40% decydowała cena, w 40% przedstawiona koncepcja zagospodarowania terenu i w 20% wiarygodność finansowa oferenta, ponieważ ten uczestnik przed przetargiem był jedynym uczestnikiem to zaoferowana cena była tą ceną maksymalną i została oceniona na 40 punktów za tą cenę 10 mln zł. Jeżeli chodzi o ocenę tej przedstawionej koncepcji zagospodarowania to ona uzyskała mniej niż połowę z tej przewidzianej wagi, 40% bo ocena była 17,83 punktów procentowych. Komisja oceniła, że przedstawiony w koncepcji obiekt jest zbyt niski, że koncepcja ta nie wykorzystuje w pełni możliwości określonych w planie zagospodarowania przestrzennego, że koncepcja nie odpowiada skali zabudowy śródmiejskiej, że jest zbyt niska, że odstępuje w niektórych

miejscach od linii zabudowy, a usytuowanie parkingu brak detalu opisanego w planie i nawiązania do tradycji przemysłowej. Tak została opisana ta koncepcja i uzyskała mniej niż połowę.

Marcin Kurczyna- Teraz dopiero się przeraziłem, jeżeli Państwo daliście 40% na cel, 40% na koncepcję, której nie jesteśmy w stanie wyegzekwować, to teoretycznie może wygrać przetarg podmiot, który da dużo niższą cenę, a nadrobi koncepcją, której nie będzie musiał wykonywać, bo nie ma takiego obowiązku.

Barbara Napiórkowska- Oferta była jedna.

Marcin Kurczyna- Dobrze, ale gdyby były na przykład trzy oferty to byśmy mieli mniej pieniędzy, a i tak w zasadzie koncepcja może być byle jaka.

Danuta Szrejter- Na etapie przetargu te uwagi to nie było badanie zgodności tej koncepcji z planem zagospodarowania.

Marek Surmacz- Ja się z tym nie zgadzam, bo jak zobaczyłem projekty, koncepcję to już się przeraziłem, bo zobaczyłem wielki blaszak, a myślałem, że to będzie coś na wzór Askany. Cegła klinkierowa, architektonicznie coś ładnego w takim miejscu.

Jerzy Wierchowicz- Czy zasadne są stwierdzenia błędu, korupcji, czy patologii?

Marek Surmacz- Zgoda, ja nie mówię o tym.

Jerzy Wierchowicz- Mówiłeś o patologii.

Marek Surmacz- Patologii w tym sensie, że,.....

Jerzy Wierchowicz-Co komisja stwierdziła we wnioskach końcowych?

Barbara Napiórkowska- Oferta była złożona tylko jedna, a finansowo była atrakcyjna i tutaj rozważać możliwość odrzucenia tej oferty z uwagi na to, że np. niedbale przygotowano koncepcję w sytuacji, kiedy była cena atrakcyjna to się nie zdecydowano. Dlatego tą ofertę przyjęto.

Marek Surmacz- Pytam o podstawy wyceny.

Barbara Napiórkowska- Określenie wartości rynkowej nieruchomości dokonano podejściem porównawczym gdzie z czynników rzutujących na wartość nieruchomości rzeczoznawca budynkami o charakterze biurowo-usługowym wynikają następujące cechy rynkowe. W tym czasie kiedy nieruchomość była oferowana do sprzedaży była zabudowana resztkami, była rampa, budynki po odlewni, część była rozebrana. Następujące cechy rynkowe: lokalizacja, czyli funkcja obszaru wynikająca z planu zagospodarowania przestrzennego, bliskość infrastruktury, położenie w centrum, zaludnienie dzielnicy, przyzwyczajenia ludności. Drugi element to ekspozycja, możliwość reklamy, widoczne wejście, witryny, wielkość powierzchni, możliwości adaptacyjne do różnych wymogów i funkcji. Następnie stopień wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej i to po kolei opisuje, że lokalizacja jest bardzo korzystna na obrzeżu śródmiejskiej strefy, bezpośrednie sąsiedztwo drogi Nr 3. Porównuje tutaj do trzech

nieruchomości położonych w Gorzowie na Górczynie, w Sulęcynie przy ul. Podmiejskiej, Kostrzynie i Zielonej Górze.

Marcin Kurczyna- Wielkościami były porównawcze te nieruchomości?

Marek Surmacz- Porównawcza do tak odległych sytuacji.

Ewa Piekarz- Jak na rynku gorzowskim nie ma transakcji to musi szukać, rzeczoznawca musi wziąć pod uwagę transakcje zawarte w ciągu dwóch ostatnich lat.

Barbara Napiórkowska- Dochodzimy do ceny, 151 zł/m<sup>2</sup>. Następnie są koszty rozbiórki tych wszystkich budynków i urządzeń ocenione na niecałe 900 tys. zł i w ten sposób dochodzi do wyceny 5.001.667 zł.

Jerzy Wierchowicz- To znaczy, że rozbiórka obniżyła tą cenę?

Barbara Napiórkowska- Tak, obniżyła wartość nieruchomości.

Ewa Piekarz- Z tym, że cena była dwukrotnie wyższa od ceny wywoławczej.

Małgorzata Stróżewska- Chciałam powiedzieć o warunkach zabudowy. Nie mamy uprawnień, żeby tak szczegółowo opisywać to, co możemy uregulować, a niektóre rzeczy musimy. To, co musimy to jest wysokość, linii zabudowy, rodzaj przykrycia budynku, można powiedzieć takie podstawowe gabaryty przestrzenne. Natomiast rzeczy, które możemy to są rozwiązania materiałowe, od jakiegoś czasu kolorystykę, możemy wskazać miejsca szczególne, np. umieszczenie jakiegoś dominanty, jakiegoś akcentu architektonicznego. Tutaj zostało to zrobione, są dwa sposoby zabudowy, jeden to forma zwarta nawiązująca do zabudowy przemysłowej, historycznej z motywami architektury nowoczesnej lub nowoczesnej z motywami przemysłowymi i historycznymi. W tym wariantcie gdzie nawiązuje do rozwiązań historycznych to jest wskazane jako ustalenia. Wysokość jest minimum 3 kondygnacji w przeliczeniu 15 m z tolerancją 2 m z wyłączeniem dominant i akcentów, które mogą być indywidualne, ale nie wyższe niż 20m. Obligatoryjne jest też zapewnienie należytej dbałości przy projektowaniu i realizacji sylwetki nowej zabudowy ze względu na ekspozycję z przeciwległego brzegu Warty, co oznacza, że powinno to być znane na etapie pozwolenia. Niektóre z tych zapisów wskazują inwestorowi żeby zauważył taki problem, jak to będzie wyglądało w całości. Należy wykorzystać motywy historyczne, płaski dach osłonięty zwieńczeniem górnej krawędzi elewacji arktyką, opaską, wysoką na 1/4 wysokości elewacji, motyw wysokich wertykalnych okien o proporcjach 1 na 6. To jest taki powtarzalny motyw w tych przemysłowych budynkach lub okien pozornych. Nam się wydawało, że to fajny pomysł przy założeniach, że te budynki nie będą takie wysokie, bo wyglądało, że się funkcji nie nabiera, żeby ten obiekt zrobić wysoki, żeby przynajmniej nie był to taki rozciągnięty jamnik, tylko taki poziom wertykalny, aby to nie wyglądało, jak „blaszak”, czy jak Tesco. Akcenty i dominanty, zachowanie tego ciągu, bo ten ciąg, który tu został wskazywał, że zabudowa może nie być zrealizowana w ramach tego ciągu i wtedy jest to w postaci pasażu, uliczki, która prowadzi wprost na Katedrę z taką osią

widokową. Dopuszciliśmy, że może to być pasaż przykryty, ale ma ten ciąg funkcjonować wewnątrz obiektu i musi ta elewacja być otwarta widokowo, czyli przeszkolona, aby ten efekt takiej kompozycji zachować. My możemy zmusić, aby ktoś budował tak jak jest zapisane, te elementy, które są powinny być egzekwowane. Natomiast może je wyegzekwować w budowie w ogóle, np., jeśli ktoś zrealizuje połowę z tego to nie ma takiej możliwości do zbudowania reszty, on tej reszty nie zabuduje inaczej niż mówi plan, ale nie ma takiej możliwości, aby go zmusić do realizacji całości. Jeżeli np. realizuje te funkcje usług komercyjnych, parkingu wielopoziomowego, a nie zrealizował tego obiektu gdzie planował Dom Kultury to może to jeszcze kiedyś zrobić, ale nie ma możliwości, aby go zmusić. Plan mówi jak zabudować, gdy ktoś buduje, ale w momencie jak nie buduje to nie ma takiego efektu, takiego przełożenia. W niektórych planach próbowaliśmy tak zapisać, żeby budować wszystko jednocześnie to też nam nie wychodziło, bo uprawnieniem inwestora jest możliwość etapowania. Plan jako narzędzie daleki jest od doskonałości. Opór był straszny projektanta planu, który mówi, z jakiej racji my przekraczamy te uprawnienia. Teraz się trochę zmieniły przepisy i możemy wskazać kolorystykę i jakieś materiały. Natomiast plan nigdy nie zastąpi projektu, jeżeli inwestor ma pieniądze i chce, a można zrobić coś zupełnie przeciętnego a mieszczącego się w tym i wtedy ciężko jest też udowodnić, że niektóre zapisy trudno przełożyć na taki język, czy na takie kryteria.

Marek Surmacz- Mam pytanie, bo świadomość tych uwarunkowań była 6 lat temu, ona była na początku lat 90-tych, bo miasto miało podobne doświadczenia z próbą narzucenia nabywcy EMPIK istniejącej kawiarenki, czytelnicy. Wówczas już wyszło, że jak się komuś sprzedaje to nie wolno ingerować w prawo własności.

Ewa Piekarz- Z tego, co pamiętam tam nie było planu.

Marek Surmacz- Nie chodzi o plan, nie można komuś funkcji przypisać jak jest czyją własnością. Wiadomo, że są inne warunki, które nie mogą być przekroczone. Była świadomość tego, że procedowanie w oparciu o jakiś wybór koncepcji jest kompletnie bez sensu.

Ewa Piekarz- A zna Pan jakiś lepszy?

Marek Surmacz- Znam lepszy, mam zapis w planie, przetarg nieograniczony nie tylko z nazwy, ale faktyczny. Zapisuje bez tej całej obudowy, tej legendy poniżej. My narzucamy warunki, ten ktoś się wyprodukowuje, jakąś koncepcję na odczepnego przedstawia my ją akceptujemy, ale z pełną świadomością, że po zatwierdzeniu tej koncepcji ona wcale nie będzie musiała być realizowana. Ten ktoś ma wiedzę to, dlaczego wszczyna procedurę utrudnień, bo to dla potencjalnych nabywców jest utrudnienie. Musi być wykonana praca, wyłożone pieniądze na opracowanie koncepcji, itd. On także ma świadomość, że wcale nie będzie tego musiał realizować. Funkcjonalność i atrakcyjność koncepcji jest wagą decydującą 40%.



Ewa Piekarz- Wybór sposobu przeprowadzenia przetargu był tym, który zdaje się jest najmniej dyskusyjny czy powodujący jakieś oceny, bo mamy coś na papierze, jest w jakiś sposób uporządkowane. Był to zresztą przetarg nieograniczony, publikowany w prasie ogólnopolskiej. Wysyłaliśmy jeszcze indywidualne zaproszenia, robiliśmy wszystko, co można było zrobić, aby nieruchomości skutecznie sprzedać.

Marek Surmacz- Dla mnie ta druga część stanowi cechę charakterystyczną dla ustawienia przetargu.

Ewa Piekarz- To jest Pana ocena ja się z tym nie zgadzam.

Marek Surmacz- Gdyby tej drugiej części nie było i cena byłaby wagą powiedzmy decydującą, albo wyłącznie decydującą na zbycie tej nieruchomości, bo miasto powinno być zainteresowane oczywiście uzyskaniem jak najwyższej ceny, a plan zabezpiecza już funkcje i sposób zagospodarowania to tak postępuje ktoś, kto chce uzyskać jak najwyższą cenę. Jak dorzuca do tego atrakcyjność koncepcji wiarygodność finansową, czyli kryteria absolutnie ocenne w 60%, w tym przetargu kryteria były ocenne.

Ewa Piekarz-Nie. Wiarygodność finansowa 20%, .....

Marek Surmacz-Wiarygodność finansowa 20% to też jest ocena komisji. Bezwzględny czynnikiem jest tylko cena i nic więcej.

Ewa Piekarz- Wiarygodność finansowa podmiotu, który startuje w przetargu jest łatwa do zweryfikowania, bo musi przedstawić bilans.

Marek Surmacz- Tak, ale jednak na podstawie tego ktoś ocenia, dla jednego ten jest wiarygodny, a dla drugiego mniej wiarygodny.

Ewa Piekarz- Zwracam uwagę, że bywały takie sytuacje, jak organizowaliśmy przetarg gdzie jedynym kryterium oceny była cena to czasami Rada Miasta nie patrzyła przychylnie.

Marek Surmacz- Na wybór wykonawcy, na zadanie inwestycyjne miejskie, ale nie na zbycie nieruchomości.

Ewa Piekarz- Nie tylko na wybór wykonawcy.

Marek Surmacz- Nie znam takiego przypadku w historii miasta.

Ewa Piekarz- Jeszcze jedna rzecz, ponieważ Panowie próbujecie wysnuć taką opinię, że w takim razie trzeba precyzyjnie zapisywać plan. Tak można zapisywać w planach i bardzo często może to być strzał w kolano, ponieważ przypomnijcie sobie Państwo jak procedowaliśmy plan zagospodarowania przestrzennego na Walczaka gdzie były funkcje przemysłowe, a Radzie zależało, aby nanieść tam funkcje usług komercyjnych, handlu wielkopowierzchniowego. Gdyby w planie nie było tam możliwości funkcji przemysłowej to ta nieruchomość stałaby się niesprzedawalna z zasady. My na handel wielko-powierzchniowy tej nieruchomości nie sprzedamy.

Marek Surmacz- Rozmawiamy o centrum miasta, o nieruchomości znajdującej się 180m od Katedry. Nie mówimy o polach, o peryferiach.

Ewa Piekarz- Przepraszam bardzo to nie są żadne peryferie. Atrakcyjne miejsce, dobrze położone w odniesieniu do drogi krajowej, z nasyceniem funkcji przemysłowych wokół.

Marek Surmacz- Który już przetarg organizujemy na ul.Szczecińskiej nieopodal Tesca, drugi albo trzeci?

Ewa Piekarz- Tam już chyba 5.

Marek Surmacz- Teren jest bardzo atrakcyjny, wszystkie wymogi spełnione, ale jak jest kryzys gospodarczy to nie ma pieniądza wolnego.

Jerzy Wierchowicz- Pani Prezydent też ma rację, zapisywanie precyzyjne zniechęca potencjalnych nabywców.

Ewa Piekarz- Zniechęca, dlatego mówiłam, że może to być strzał w kolano.

Marek Surmacz- Nie, ja mówię o czymś innym. Ja mówię o tym, że jeżeli zapisujemy przetarg nieograniczony zgodnie z logiką, którą Pani przedstawia, na której dopuszczane są takie i takie możliwości zainwestowania zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, czyli szeroki wachlarz możliwości zainwestowania, czyli i sklep wielko-powierzchniowy i cele publiczne i kultury i parkingi wielopoziomowe. Chociaż my wiemy, że gdyby tego nie było zapisanego to przy usługach komercyjnych na cele handlowe powyżej 2000m<sup>2</sup>, wymogiem naturalnym jest parking, więc ten parking już się staje tym elementem nieodzownym tych sklepów.

Ewa Piekarz-Na tak dużej nieruchomości nie musiałby to być parking wielopoziomowy, a nam zależało żeby to był parking wielopoziomowy, żeby kształtował linię zabudowy pierzejowej. Dlatego taki zapis w planie się pojawił.

Marek Surmacz- Gdyby to się skończyło tylko na tym cytacie, że przetarg się odbędzie, oferty należy składać w określonej dacie. Wszystkie przetargi, które teraz obserwuję na stronie internetowej, na BIP są ogłaszane data, godzina, stawka. Następnie przychodzi klient, kancelaria taka albo taka, my nie znamy kontrahenta to jest uczciwe, obiektywne i z założenia docelowo najkorzystniejszy sposób zbycia nieruchomości. Każdy inny sposób, gdzie się ustala wagi, powołuje komisje, gdzie się ocenia funkcjonalność, atrakcyjność koncepcji, a ta koncepcja w ogóle nie wiąże później wykonawcy, bo projekt może zupełnie odbiegać od koncepcji to są cechy typowe dla ustawienia przetargu. Takie jest moje zdanie.

Ewa Piekarz- Nie zgadzam się z Panem.

Jerzy Wierchowicz- Nie wnioskujemy przed dyskusją, bo ty już wyrokujesz.

Marek Surmacz- Wiemy już na pewno to, że ta procedura ustalona na ten przetarg była z pełną świadomością konsekwencji takiego finału, jaki został osiągnięty. Nie wyobrażam sobie, żebyście Państwo nie znali tych konsekwencji. Tego zachowania.

Jerzy Wierchowicz- Inwestor mógł zrobić tak jak było zapisane w planie.

Ewa Piekarz- To nie znaczy, że jeszcze nie robi.

Marek Surmacz- Nie zrobił, ale to, co potem jest rzeczą wtórną, miasto powinno być zainteresowane tym, żeby w tym miejscu 150m od Katedry działka została sprzedana na ten cel, który jest wpisany a jednocześnie przy uzyskaniu maksymalnej ceny.

Ewa Piekarz- Zapewniam, że cena uzyskana w tym przetargu była bardzo atrakcyjna.

Jerzy Wierchowicz- Czy ktoś jeszcze ma do Pań pytania?

Marek Surmacz- Dysponujemy protokołami z posiedzeń komisji rewizyjnej poprzedniej kadencji i w świetle tego, tej nowej interpretacji jak inwestor zwrócił się do Urzędu Miasta o wydanie nowego pozwolenia na budowę bez uwzględnienia tego wymogu z koncepcji, mnie interesuje tylko zbieżność czasowa jednego z drugim. Zmiana koncepcji u inwestora z propozycją rekompensaty 4 mln zł dla miasta. Z tego, co ja pamiętam to jest mniej więcej zbieżne.

Ewa Piekarz- Inwestor w rozmowie z Panem Prezydentem zadeklarował chęć wsparcia działań miasta, zrobił to, ale nie musiał tego robić. Zrobił to i nie wycofuje się z tego. W ostatnim czasie w części ta deklaracja została sfinalizowana, ponieważ za zgodą Pana Prezydenta Filharmonia Gorzowska zawarła porozumienie z inwestorem na działalność kulturalną i promocyjną, tam jest to szerzej napisane, przeznaczono środki w ramach sponsoringu na działalność Filharmonii Gorzowskiej, a więc to, że ktoś, kto zaczyna funkcjonować w mieście chce się dobrze wpisać w pejzaż miasta deklaruje, że miastu wykona czy podaruje to jest tylko i wyłącznie dobra wola.

Marcin Kurczyna- Pan Surmacz wiąże 4-5 mln zł z tym, że w pierwszej wersji mamy 3000m<sup>2</sup> przeznaczonych na taką powierzchnię i nagle zmieniamy pozwolenie już nie ma tych 3000m na tą wystawę i pojawia się propozycja, damy wam 4 mln zł.

Ewa Piekarz- Zwracam uwagę, że plan zagospodarowania przestrzennego się nie zmienił.

Marek Surmacz- Zapytam wprost, dokładnie, kiedy wydano pozwolenie na budowę w drugiej wersji, czy odstępującej od zobowiązania zawartego w koncepcji?

Danuta Szrejter- Mamy tylko wydruk z dziennika z rejestru,...

Marek Surmacz- Czy możemy poprosić o kopię decyzji?

Ewa Piekarz- Proszę na piśmie sformułować.

Marek Surmacz- Zwrócimy się na piśmie i poprosimy o pierwszą i drugą decyzję.

Jerzy Wierchowicz- Poprosimy także o treść zawartej umowy zbycia nieruchomości.

Marek Surmacz- Wycena niewiele odbiega od wartości pod zabudowę mieszkaniową m<sup>2</sup>? Proszę nam przedstawić parę takich przykładów zbycia dla deweloperów.

Barbara Napiórkowska- Cena wywoławcza tych nieruchomości przy ul.Walczaka, tych na handel wielko-powierzchniowych jest od 130zł za m<sup>2</sup>.

Marek Surmacz- Kiedy pojawiła się propozycja inwestora o wsparciu kultury?

Ewa Piekarz- Dokładnie powiemy, bo mamy potwierdzono to pismem, pismo Prezydenta, że Pan Prezydent potwierdza ustnie zawarte porozumienie.

Marek Surmacz- Proszę nam przedstawić kopię tego pisma.

Ewa Piekarz- Rozmowa odbyła się 06 kwietnia 2008r., a pismo z dnia 08 kwietnia 2008r.

Marek Surmacz- Na kiedy wyznaczamy termin kolejnego posiedzenia?

Jerzy Wierchowicz- Proponuję 15 maja br.

Marek Surmacz- Po tym doświadczeniu jak pojawią się na sesji Panie z Urbanistyki i przyniosą projekt planu z koncepcjami to już tak nie przejdzie, musi być napisane jasno tak ma być, taka jest wola Rady Miasta.

Marcin Kurczyna- To z kolei jest bardzo dobre w przypadku ppp, bo gminy jak budują? Budują ppp i mówią my nie sprzedajemy wam terenu tylko teren wam wydzierżawiamy.

Jerzy Wierchowicz- Inwestorzy wolą być właścicielami terenu, a nie dzierżawcą.

Marek Surmacz- Nie zawsze, jeżeli czerpie korzyści przez 30 lat, zależy jak się spisze umowę.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokołowała

D.Koreńczuk

Przewodniczący Komisji

(-)

Marek Surmacz